

Julia Falkowski

Wohnfeldumgestaltung und nachhaltige Stabilisierung der Vermietung des  
Objektes Scheffelstraße 4-14 in 09120 Chemnitz

eingereicht als

**BACHELORARBEIT**

an der

**HOCHSCHULE MITTWEIDA**

---

**UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES**

Fakultät Maschinenbau

Immobilienmanagement und Facilities Management

Chemnitz, 2010

Erstprüfer: Herr Prof. Dr.-Ing. Gerhard Gebhardt

Zweitprüfer: Herr Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) René Deschner

Vorgelegte Arbeit wurde verteidigt am: 29.10.2010

## Bibliografische Beschreibung:

Falkowski, Julia:

Wohnfeldumgestaltung und nachhaltige Stabilisierung der Vermietung des Objektes  
Scheffelstraße 4-14 in 09120 Chemnitz. – 2010. – 43 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2010

## Referat:

Ziel der Arbeit ist es, die Vermietungssituation der zu untersuchenden Objekte zu verbessern und nachhaltig zu stabilisieren. Um dies zu erreichen, ist es zunächst erforderlich, den Standort und den aktuellen Markt zu analysieren. Diese Analysen geben Aufschluss über wichtige Komponenten wie Leerstand, Nachfrage und Infrastruktur. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse werden die Empfehlungen zur weiteren Objektentwicklung und Gestaltung des Umfeldes beschrieben. Abschließend erfolgt die wirtschaftliche Betrachtung der Maßnahmen.

## **Inhaltsverzeichnis**

Bibliografische Beschreibung und Referat	II
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
1 Vorstellung des Themas	1
1.1 Zielstellung	1
1.2 Aufgabenstellung	1
2 Charakteristiken der Immobilienanalysen	2
3 Makrostandortanalyse (Sachsen, Chemnitz)	6
3.1 Harte Faktoren	6
3.1.1 Geografische Lage	6
3.1.2 Verkehrsstruktur	6
3.2 Weiche Faktoren	7
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	7
3.2.2 Sozio-demografische Struktur	9
3.2.3 Kulturelle Struktur	11
4 Mikrostandortanalyse (Helbersdorf)	12
4.1 Harte Faktoren	12
4.1.1 Geografische Lage	12
4.1.2 Verkehrsstruktur	12
4.2 Weiche Faktoren	12
4.2.1 Wirtschaftsstruktur	12
4.2.2 Sozio-demografische Struktur	14
4.2.3 Image	15

5 Marktanalyse (Sachsen, Chemnitz, Helbersdorf)	16
5.1 Haushaltsstruktur und –entwicklung	16
5.2 Angebot und Nachfrage	17
5.3 Mieten	19
5.4 Markt Helbersdorf	19
6 Vorstellung der zu untersuchenden Objekte	21
7 Auswertung der Analysen	24
8 Empfehlungen zur weiteren Objektentwicklung	25
9 Gestaltung des direkten Umfeldes	35
10 Vermarktungsstrategien	37
11 Wirtschaftlichkeitsanalyse	39
12 Fazit	42
Anlagen	VII
Quellenverzeichnis	XXIII
Selbstständigkeitserklärung	XXVII

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Objektansicht Scheffelstraße	21
Abb. 2: Grundrissänderungen für die 2-Raum-Wohngemeinschaft	27
Abb. 3: Grundrissänderungen für die 3-Raum-Wohngemeinschaft	28
Abb. 4: Vorhandene und geplante Stellflächen vor den Objekten	36

## **Abkürzungsverzeichnis**

CVAG	Chemnitzer Verkehrs AG
GGG	Grundstücks- und Gebäudewirtschafts- Gesellschaft m.b.H.
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
VMS	Verkehrsbund Mittelsachsen
VZ	Versorgungszentrum

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Inhalte der Standortfaktoren an Makro- und Mikrostandort	3
Tab. 2:	Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Chemnitz und Sachsen	9
Tab. 3:	Entwicklung der Bevölkerung in Chemnitz und Sachsen	10
Tab. 4:	Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung	10
Tab. 5:	Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Helbersdorf	15
Tab. 6:	Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegung in Helbersdorf	15
Tab. 7:	Entwicklung der Haushaltsgrößen in Sachsen	17
Tab. 8:	Zusammensetzung des Wohnungsbestandes in Chemnitz	18
Tab. 9:	Entwicklung der Haushaltsverteilung in Chemnitz	19
Tab. 10:	Entwicklung der Gebäudeanzahl und Wohnungen in Helbersdorf	19
Tab. 11:	Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der GGG in Helbersdorf	20
Tab. 12:	Verteilung der Haushalte in Helbersdorf	20
Tab. 13:	Modernisierungsleistungen an den Objekten	21
Tab. 14:	Wohn- und Gewerbeverteilung in den einzelnen Objekten	22
Tab. 15:	Leerstandsverteilung in den Objekten   Stand: Juli 2010	23
Tab. 16:	Größe der Wohnungen in den Objekten	23
Tab. 17:	Durchschnittliche Nettokaltmieten nach Objekt und Raumanzahl	24
Tab. 18:	Übersicht der Wohnungsgrößen nach Grundrissänderung	29
Tab. 19:	Wohn- und Gewerbeverteilung in den einzelnen Objekten nach den Umbaumaßnahmen	35
Tab. 20:	Verteilung der geplanten Zusammenlegungen	39
Tab. 21:	Kostenverteilung auf die einzelnen Objekte	40
Tab. 22:	Wirtschaftlichkeitsberechnung der Scheffelstraße 4	41

# **1 Vorstellung des Themas**

## **1.1 Zielstellung**

Ziel ist es, für die Objekte Scheffelstraße 4-14 im Chemnitzer Stadtteil Helbersdorf den Leerstand zu beseitigen und eine nachhaltige Stabilisierung der Vermietung zu gewährleisten. Gleichzeitig ist auch die Verbesserung der Parkplatzsituation und der behindertengerechte Umbau von Wohnungen vorgesehen.

## **1.2 Aufgabenstellung**

Um das Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu erreichen, müssen zunächst verschiedene Immobilienanalysen angewendet werden. Für die Entwicklung von Konzepten ist es erforderlich eine Standortanalyse durchzuführen. Gegenstand der Analyse ist sowohl der Makrostandort (Sachsen, Chemnitz) als auch der Mikrostandort (Helbersdorf). Sie gibt Auskunft über geografische Fakten, über die Verkehrs- und Wirtschaftsstruktur und auch über die sozio-ökonomische Struktur. Diese umfasst unter anderem die Entwicklung der Bevölkerung, des Arbeitslosenanteiles, der Beschäftigten, des Einkommens und der Altersverteilung.

Nach der Standortanalyse ist eine Marktanalyse erforderlich. Sie untersucht den Immobilienmarkt in Chemnitz. Daraus erkennen lässt sich die Verteilung der Haushaltsgößen, die ortsüblichen Mieten für die jeweiligen Wohnungsgrößen und die aktuelle Situation von Angebot und Nachfrage.<sup>1</sup>

Anschließend erfolgt eine Analyse der Objekte selbst. Gegenstand ist die Ermittlung des baulichen Zustandes, um eventuelle Sanierungsarbeiten zu veranlassen.<sup>2</sup> Für die Entwicklung des Nutzungskonzeptes ist es erforderlich, die Vermietungssituation der Wohnhäuser zu ermitteln. Dazu gehört die Feststellung der Höhe des Leerstandes, die Anzahl der vermieteten Wohnungen und der jeweilige Anteil der verschiedenen Haushaltsgößen an Leerstand und Vermietung, aber auch die Höhe der Mieten und die Mieterstruktur. Um ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln, ist es notwendig, die vorangegangenen Analysen auszuwerten. So lässt sich erkennen, an welchen Wohnungsformen ein Überangebot herrscht und welche Formen vom Markt verstärkt angenommen werden. Daraus entwickelte Nutzungsänderungen müssen abschließend mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse überprüft werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Dziomba/Walther/Muncke u.a., Immobilien Zeitung Standort- und Marktanalyse, 2007, S. 11-16.

<sup>2</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 395.



## **2 Charakteristiken der Immobilienanalysen**

Ein funktionsspezifischer Teilbereich des Immobilienmanagements ist die Immobilienanalyse. Diese stellt Informationsfelder- und instrumente dar, die direkt und indirekt das Erfolgspotential einer Immobilie bestimmen.<sup>3</sup> Immobilienanalysen sind zunächst in Basis- und Spezialanalysen zu unterteilen. Zu den Basisanalysen gehören die Standortanalysen, die Marktanalysen, die Gebäudeanalysen und die Mietanalysen. Gegenstand der Spezialanalysen sind die Bewertungsanalysen, Finanzierungsanalysen und Machbarkeitsstudien. Basisanalysen dienen der Erforschung der grundsätzlichen Potentiale und Probleme einer Liegenschaft, während Spezialanalysen das Ziel haben, mit den Ergebnissen der Basisanalysen immobilienbezogene Entscheidungen vorzubereiten und zu unterstützen.<sup>4</sup> Bei der Durchführung aller genannten Analysen erfolgt weniger eine strikte Trennung der Analysen untereinander, vielmehr bestimmen fließende Übergänge und Wechselbeziehungen die Praxis.<sup>5</sup>

Nachfolgend werden nur die Analysen erläutert, die für die Erstellung des Konzeptes relevant sind. Von einer Beschreibung nicht erforderlicher Analysen wird abgesehen.

### **Standort- und Marktanalyse**

Die Standort- und Marktanalyse ist eine objektive, methodisch orientierte und fachlich fundierte Untersuchung der wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Immobilieninvestition. Darunter ist das systematische Sammeln, Gewichten und Bewerten von direkt und indirekt mit der künftigen Entwicklung einer Immobilie im Zusammenhang stehenden Informationen zu verstehen. Das Ziel der Standort- und Marktanalyse ist die Identifizierung der optimalen Nutzungsmöglichkeit für einen bestimmten Standort. Zum anderen können verschiedene Standorte auf ihre jeweilige Eignung hinsichtlich eines bestimmten Nutzungskonzeptes beurteilt werden.<sup>6</sup>

Die *Standortanalyse* hat die Aufgabe, alle derzeitigen sowie zukünftig absehbaren Gegebenheiten im räumlichen Umfeld einer Immobilie zu erheben und entsprechend ihrer Bedeutung für den jeweiligen Markt- bzw. Nutzungssektor zu beurteilen.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 62.

<sup>4</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 393.

<sup>5</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 394.

<sup>6</sup> Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S. 246.

<sup>7</sup> Vgl. Dziomba/Walther/Muncke u.a., Immobilien Zeitung Standort- und Marktanalyse, 2007, S. 12.

Im Mittelpunkt dieser Analyse stehen das Grundstück und sein Umfeld. Sie ist eher langfristig angelegt, da bei der Standortanalyse das Bindeglied in der stabilisierenden Wirkung besteht, die das unmittelbare und das weitere Umfeld auf die Immobilienrendite haben kann.<sup>8</sup>

Zur Beurteilung des Umfeldes wird dieses nach dem Makrostandort, also dem großräumigen Verflechtungsgebiet, und dem Mikrostandort, das Grundstück auf dem die Immobilie sich befindet und das direkte Umfeld, unterschieden. Die zu untersuchenden Standortfaktoren wiederum lassen sich in harte und weiche Faktoren unterteilen.<sup>9</sup>

Bei der Untersuchung des Standortes zählen zu den harten Faktoren die geografische Lage, die Verkehrsstruktur und die Wirtschaftsstruktur. Somit kann bei den harten Faktoren auch von physischen Standortfaktoren gesprochen werden. Bestandteile der weichen Faktoren, also physiologische Faktoren, sind die sozio-ökonomische Struktur und das Image.<sup>10</sup>

	Makrostandort	Mikrostandort
Geografische Lage	Lage, Entfernung, Nachbarstädte, Struktur	Größe, Zuschnitt, Bausubstanz
Verkehrsstruktur	Flughafen, Bahn, ÖPNV, Autobahn, Fernstraßen	Entfernungen, Parksituation, Zugänglichkeit, Straßenanbindung
Wirtschaftsstruktur	Hochschulen, Umsatz, Beschäftigte, Arbeitslose	Infrastruktur, Gastronomie, zentrale Einrichtungen
Sozio-ökonomische Struktur	Bevölkerung, Bildung, Altersverteilung, Einkommen	Bevölkerung, Alter, Einkommen, Ausländeranteil
Image	Kultur, Freizeitangebote	Wohnqualität, Grünanteil

Tab. 1: Inhalte der Standortfaktoren an Makro- und Mikrostandort

eigene Darstellung in Anlehnung Immobilien Zeitung Standort- und Marktanalyse S. 13

<sup>8</sup> Vgl. Rottke/Wernecke, Immobilien Zeitung Management im Immobilienzyklus, 2002, S. 6.

<sup>9</sup> Vgl. Wellner, Vorlesungsskript Immobilienprojektentwicklung I, 2009, S. 87.

<sup>10</sup> Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S. 249-250.

Die *Marktanalyse* hat das Ziel die aktuelle Marktsituation und Entwicklung zu dokumentieren.<sup>11</sup> Kurz- und mittelfristig soll sie über den Anfangserfolg eines Projektes Aufschluss geben.<sup>12</sup>

Aufgrund der Heterogenität der Nutzungsformen lässt sich der Immobilienmarkt nicht als Gesamtmarkt betrachten, sondern muss in einzelne Teilmärkte zerlegt werden. In der Regel wird nach folgenden Kriterien differenziert:

- Sachlich z.B.: Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien  
Wohnimmobilien: Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, ...  
Gewerbeimmobilien: Büro, Hotel, Logistik, ...
- Räumlich z.B.: City, Cityrand, übriges Stadtgebiet, Umland
- Eigentümer-Nutzer-Verhältnis z.B.: Eigennutzermarkt, Vermietungsmarkt<sup>13</sup>

Zentrale Komponente der Analyse ist die Auswertung der Angebots- und Nachfragesituation und die sich daraus ergebende Preisstruktur. Die zu untersuchenden Marktcharakteristiken sind in quantitative und qualitative Faktoren zu unterteilen.<sup>14</sup>

„Die quantitative Marktanalyse ist darauf ausgerichtet, Angebot und Nachfrage in Form von m<sup>2</sup>-Angaben auszuweisen.“<sup>15</sup>

Im Zusammenhang mit der Analyse des Flächenangebotes sind die Kennzahlen

- Verfügbares Flächenangebot
- Leerstand
- Neufertigstellungen und
- Gesamtbestand

relevant. Zu untersuchende Faktoren bei der Nachfrageanalyse sind unter anderem

- Konjunktorentwicklung
- Flächenumsatz und
- Nettoabsorption.

Bestandteil der Preisanalyse ist die Erhebung von Miet- und Kaufpreisen mit Hilfe von Mietspiegeln, Bodenrichtwerten und Bestandsmieten.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. Wellner, Vorlesungsskript Immobilienprojektentwicklung I, 2009, S. 99.

<sup>12</sup> Vgl. Rottke/Wernecke, Immobilien Zeitung Management im Immobilienzyklus, 2009, S. 5.

<sup>13</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 434-435.

<sup>14</sup> Vgl. Wellner, Vorlesungsskript Immobilienprojektentwicklung I, 2009, S. 99.

<sup>15</sup> Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 437.

<sup>16</sup> Vgl. Dziomba/Walther/Muncke u.a., Immobilien Zeitung Standort- und Marktanalyse, 2007, S. 16.

„Die qualitative Marktanalyse untermauert die quantitativen Angebots- und Nachfrageanalysen um die Aspekte Standort- und Gebäudequalität.“<sup>17</sup>

Konzentrierte sich die quantitative Analyse auf die Anzahl der errichteten Flächen, des Leerstandes und den Gesamtbestand, ist bei der qualitativen Analyse die Größe, Funktionalität, Effizienz, Ausstattung und Bauqualität von Bedeutung.<sup>18</sup>

Grundlage zur Durchführung der Analysen ist die Datenerhebung. Hierbei wird zwischen der Sekundärerhebung und Primärerhebung unterschieden. Die Sekundärerhebung umfasst das Auswerten von bereits vorhandenem Datenmaterial, während bei der Primärerhebung selbstständig neues Datenmaterial gewonnen werden muss.<sup>19</sup>

### Gebäudeanalyse

Die Gebäudeanalyse, auch Objektanalyse, dient im Allgemeinen der Einschätzung und Bewertung einer Immobilie hinsichtlich der Eignung für eine geplante oder bestehende Nutzung. Somit ist die Gebäudeanalyse eine wichtige Grundlage für eine anstehende Investitionsentscheidung.

Gegenstand der Gebäudeanalyse ist die Untersuchung und Bewertung der für die Nutzung relevanten Eigenschaften des Objektes.<sup>20</sup>

Die Analyse ist darauf ausgerichtet, die bauliche Gestaltung der Immobilie zu beurteilen und eventuelle Mängel oder Schäden festzustellen. Ein weiteres Beurteilungskriterium ist die Nutzungsflexibilität und Effizienz einer Immobilie.<sup>21</sup>

„Auf Basis von Standort-, Markt- und eventueller Gebäudeanalysen werden die spezifischen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken einer Immobilie mit dem Ziel untersucht, die wirtschaftlich optimale Nutzungsvariante zu erarbeiten.“<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 442.

<sup>18</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 442.

<sup>19</sup> Vgl. Brauer, Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 2006, S. 640.

<sup>20</sup> Vgl. Objektanalyse in [www.handelswissen.de](http://www.handelswissen.de).

<sup>21</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 395.

<sup>22</sup> Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 397.

### Wirtschaftlichkeitsanalyse

Aufgabe der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist es, entwickelte Projekte hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu überprüfen.<sup>23</sup> Dies umfasst die Ermittlung der Kosten, die für die Realisierung des Nutzungskonzeptes erforderlich sind und die Bestimmung von Mietansätzen, um festzustellen, welche Erträge die Immobilie nach der Änderung erbringen wird. Mit Hilfe der Amortisationsdauer kann festgestellt werden, ob ein Projekt wirtschaftlich ist oder nicht.<sup>24</sup>

## **3 Makrostandortanalyse (Sachsen, Chemnitz)**

### **3.1 Harte Faktoren**

#### **3.1.1 Geografische Lage**

Der Freistaat Sachsen ist mit einer Fläche von 18.419 km<sup>2</sup> das neuntgrößte Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Auf die kreisfreie Stadt Chemnitz entfallen davon 221 km<sup>2</sup> Fläche. Chemnitz ist damit nach Dresden und Leipzig die drittgrößte Stadt Sachsens.<sup>25</sup>

Von den 221 km<sup>2</sup> Fläche entfielen 2004 36 Prozent auf Siedlungs- und Verkehrsfläche, 46 Prozent auf Landwirtschaftsfläche, 15 Prozent auf Waldfläche und die übrigen 3 Prozent auf andere Nutzungsarten (z.B. Wasserfläche, Unland).

Seit 1948 wurden insgesamt 22 Gemeinden nach Chemnitz eingemeindet. Chemnitz hat 39 Stadtteile.<sup>26</sup>

Die Stadt liegt im Südwesten des Freistaates. Die Entfernung zur Landeshauptstadt beträgt 80 km und nach Leipzig 90 km.<sup>27</sup>

#### **3.1.2 Verkehrsstruktur**

Die Stadt Chemnitz hat eine Straßenlänge von insgesamt 211 km. Davon entfallen 59 km auf die Bundesautobahnen, 64 km auf die Bundesstraßen, 41 km auf die Staatsstraßen und 47 km auf die Kreisstraßen.<sup>28</sup>

---

<sup>23</sup> Vgl. Schulte, Immobilienökonomie, 2005, S. 397.

<sup>24</sup> Vgl. Wellner, Vorlesungsskript Immobilienprojektentwicklung I, 2009, S. 129.

<sup>25</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 36-37.

<sup>26</sup> Vgl. Stadtteil-Atlas Chemnitz 2008/2009, S. 9.

<sup>27</sup> Vgl. Verkehrsanbindung in [www.tu-chemnitz.de](http://www.tu-chemnitz.de).

<sup>28</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 347.

Chemnitz besitzt eine sehr gute Verkehrsstruktur. Die Stadt liegt an den Bundesautobahnen A 4 und A 72 sowie an den Bundesstraßen B 95, B 107, B 169, B 173 und B 174.

Die Hauptlast des überregionalen und innerstädtischen Verkehrsaufkommens wird über das innerstädtische Straßennetz bewältigt. Durch den Südverbund und die Autobahnen werden die zuführenden Bundesstraßen im Außenbereich der Stadt ringförmig miteinander verknüpft. Eine Vielzahl von Autobahnanschlussstellen beziehen die Autobahnabschnitte direkt in das Verkehrssystem ein. Im Bereich Stadtmitte wird das Straßennetz durch den Inneren Stadtring ergänzt. Dieser verbindet die Hauptachsen im Stadtzentrum. Die verkehrliche Erschließung des engeren Stadtkerns findet über den Zentrumsring statt.<sup>29</sup>

Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über die Busse und Bahnen der Chemnitzer Verkehrs AG und des Verkehrsbundes Mittelsachsen.

Die CVAG nutzt täglich mit ihren 30 Straßenbahnzügen und 70 Omnibussen die 5 Straßenbahn- bzw. 30 Omnibuslinien in Chemnitz. Für den kreisgrenzenüberschreitenden Personennahverkehr ist der VMS zuständig.<sup>30</sup>

Der öffentliche Personenfernverkehr findet über die Deutsche Bahn statt. Ausgangspunkt ist der Hauptbahnhof Chemnitz.

Die für Chemnitz am nächsten gelegenen Flughäfen sind der Flughafen Leipzig/Halle und der Flughafen Dresden.<sup>31</sup>

## **3.2 Weiche Faktoren**

### **3.2.1 Wirtschaftsstruktur**

Gegenstand der Untersuchung der Wirtschaftsstruktur ist die aktuelle Situation des Bildungs- und Arbeitsmarktes.

Bildung:

In der Stadt Chemnitz wurde 2008 an insgesamt 80 allgemein bildenden Schulen unterrichtet. Diese wurden von insgesamt 16.105 Schülern besucht.

---

<sup>29</sup> Vgl. Wege nach Chemnitz in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>30</sup> Vgl. Nah- und Fernverkehr in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>31</sup> Vgl. Nah- und Fernverkehr in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

Zu den allgemein bildenden Schulen gehören Grundschulen, Mittelschulen, Gymnasien und Förderschulen.<sup>32</sup> Die Anzahl der allgemeinen Schulen in Chemnitz hat sich seit 2006 um acht verringert, im Vergleich zu 1995 hat sich die Zahl sogar um 44 Prozent reduziert.

Parallel dazu hat sich auch die Schülerzahl entwickelt. Besuchten 1995 noch 36.691 Schüler allgemeine Schulen in Chemnitz, waren es 2006 nur noch 17.026. Dies entspricht einem Rückgang von 54 Prozent.<sup>33</sup> 2008 konnte Chemnitz eine Schülerzahl von 16.105 verzeichnen.<sup>34</sup>

Neben den allgemeinen Schulen existieren in Chemnitz insgesamt 34 berufsbildende Schulen. Dazu gehören Berufsschulen, Einrichtungen für berufsvorbereitende Maßnahmen, berufliche Gymnasien, Berufsfachschulen, Fachoberschulen und Fachschulen. Die Schülerzahl betrug 2008 15.315 Schüler.<sup>35</sup>

Die Anzahl der berufsbildenden Schulen ist seit 2006 konstant geblieben, hat sich im Vergleich zu 1995 jedoch um vier erhöht. Die Schülerzahl ist weitgehend unverändert.<sup>36</sup> Für die Technische Universität Chemnitz waren zum Dezember 2009 10.316 Studenten eingeschrieben. Die Anzahl der Studenten bewegt sich seit 2003 auf gleichbleibendem Niveau. Mit rund 9.000 Studenten bis 2002 war die Anzahl nur geringfügig kleiner.<sup>37</sup>

#### Arbeitsmarkt:

Die Stadt Chemnitz hatte 2007 insgesamt 147.200 Erwerbstätige, die ihren Arbeitsort in Chemnitz haben. Mit 47.500 Erwerbstätigen waren die öffentlichen und privaten Dienstleister der größte Wirtschaftsbereich, gefolgt von dem Finanzierungs-, Vermietungs- und Unternehmensbereich mit 36.100 Erwerbstätigen.<sup>38</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen ist seit 2005 um 2,3 Prozent gestiegen, jedoch im Vergleich zu 1995 um 12,2 Prozent gesunken.<sup>39</sup>

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte waren im Juni 2008 106.866 Personen.<sup>40</sup> Im März 2009 umfasste diese Zahl nur noch 103.784 Personen.<sup>41</sup>

---

<sup>32</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 98-99.

<sup>33</sup> Vgl. Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, S. 26.

<sup>34</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 99.

<sup>35</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 104-105.

<sup>36</sup> Vgl. Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, S. 27.

<sup>37</sup> Vgl. [www.tu-chemnitz.de](http://www.tu-chemnitz.de).

<sup>38</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 176.

<sup>39</sup> Vgl. Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, S. 16.

<sup>40</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 180.

<sup>41</sup> Vgl. Zahlen und Fakten Arbeitsmarkt in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

Die Arbeitslosenzahl in Sachsen betrug im Juni 2010 245.473 Personen, was einer Arbeitslosenquote von 11,5 Prozent entspricht.<sup>42</sup>

Davon entfallen 15.402 Personen auf Chemnitz. Mit einer Arbeitslosenquote von 12,6 Prozent liegt Chemnitz damit leicht über dem Landeswert.<sup>43</sup>

Die Anzahl der Personen ohne Arbeit ist in den letzten Jahren sowohl für Sachsen als auch für Chemnitz kontinuierlich gesunken. Gründe dafür sind zum einen die natürliche Alterung der Beschäftigten, zum anderen die stetige Abwanderung junger Arbeitskräfte.

	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Juni 2010
Chemnitz	23.152	22.542	22.416	20.378	18.230	16.131	16.685	15.402
Sachsen	387.868	396.328	402.267	371.909	322.821	279.573	275.279	245.473

Tab. 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Chemnitz und Sachsen

www.arbeitsagentur.de Arbeitsmarktstatistik, Statistisches Landesamt Sachsen

Die Pendleranzahl für Chemnitz bewegt sich seit mehreren Jahren auf fast gleichbleibendem Niveau. Sowohl die Zahl der Einpendler, Personen die zur Arbeit Chemnitz bereisen, als auch die Zahl der Auspendler, Personen die zur Arbeit Chemnitz verlassen, bleiben auf konstantem Wert. Im Schnitt pendeln 45.000 Personen nach Chemnitz und 21.000 aus Chemnitz.<sup>44</sup>

### **3.2.2 Sozio-demografische Struktur**

Ein besonders wichtiger Aspekt der sozio-demografischen Struktur ist die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung von Chemnitz. Daneben interessiert auch das Einkommens- und Kaufkraftniveau der Stadt.

Bevölkerung:

Die Bevölkerung Sachsens ist seit 60 Jahren rückläufig. Ihren Höchststand erreichte sie 1950 mit insgesamt 5,7 Millionen Einwohnern. 2009 lebten in Sachsen noch 4.177.393 Menschen. Das sind 5,1 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands.<sup>45</sup>

<sup>42</sup> Vgl. Statistik Arbeitslose in [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de).

<sup>43</sup> Vgl. Zahlen und Fakten Arbeitsmarkt in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>44</sup> Vgl. Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, S. 16.

<sup>45</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 36, 491.



Davon entfallen 240.261 Personen auf Chemnitz. Aktuell beträgt damit die Einwohnerzahl in Chemnitz 1.088 Personen je km<sup>2</sup>.<sup>46</sup>

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Juni 2010
Chemnitz	248.365	246.587	245.700	244.000	243.880	240.629	240.261
Sachsen	4.296.284	4.273.754	4.249.774	4.220.200	4.192.801	4.177.393	k. A.

Tab. 3: Entwicklung der Bevölkerung in Chemnitz und Sachsen

Statistisches Jahrbuch 2009 S. 36-37, [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de),

Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2009 S. 14

Von den 240.261 Einwohnern in Chemnitz sind 6.868 Ausländer, was einem Anteil von 2,86 Prozent entspricht.<sup>47</sup>

Wenngleich Chemnitz weiterhin vom Bevölkerungsrückgang betroffen ist, sind die jährlichen Verluste weitaus geringer als in den Jahren 1995-2002, in denen der jährliche Rückgang im Schnitt 6.000 Personen umfasste.<sup>48</sup>

Gemessen am Altersdurchschnitt zählt Chemnitz zu den ältesten Städten Deutschlands. Bereits heute ist jeder Dritte über 65 Jahre alt.<sup>49</sup> Normalerweise lässt sich dies durch eine abnehmende Geburtenzahl begründen. Die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Chemnitz verhält sich aber im völligen Gegenteil dazu. So ist die Zahl der Lebendgeborenen und die der Gestorbenen in den letzten Jahren gestiegen. Allerdings übersteigen die Gestorbenen weiterhin mit durchschnittlich knapp 1200 Personen die Geborenen.

	2004	2005	2006	2007	2008
Geborene	1.786	1.795	1.852	1.886	1.955
Gestorbene	2.987	2.930	3.056	3.072	3.068

Tab. 4: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung

Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007 S.13

Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009 S. 54-55

<sup>46</sup> Vgl. Zahlen und Fakten Bevölkerung in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>47</sup> Vgl. Zahlen und Fakten Bevölkerungsstand in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>48</sup> Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, S.11.

<sup>49</sup> Vgl. Zahlen und Fakten Bevölkerungsstand in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

Die räumliche Bevölkerungsbewegung hat in den letzten Jahren in Chemnitz einen Wandel erlebt. Bis zum Jahr 2000 erfolgten deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge. Zeitweise zogen doppelt so viele Personen aus Chemnitz, als nach Chemnitz.

Seit 2002 gleicht sich diese Zahl immer mehr an. In den Jahren 2004-2008 konnte Chemnitz sogar ein leichtes Plus an Zuzügen verbuchen.<sup>50</sup>

So haben 2008 insgesamt 8.391 Personen ihren Wohnsitz nach Chemnitz verlegt, 8.342 sind dagegen fortgezogen.<sup>51</sup> Allerdings bestehen die Fortzüge hauptsächlich aus den Altersgruppen 18-21 und 25-30.<sup>52</sup>

Ursache für die Überalterung der Stadt Chemnitz ist somit die räumliche Bevölkerungsbewegung und die Tatsache, dass die Abwanderung hauptsächlich aus jungen Menschen und Arbeitskräften besteht.

Einkommen und Kaufkraft:

Die Löhne und Gehälter der in der Stadt Chemnitz beschäftigten Arbeitnehmer und das Einkommen der Einwohner sind seit 1996 tendenziell gestiegen. Betrug der Durchschnittsverdienst je Arbeitnehmer 1996 noch 19.629 €, so erhöhte sich dieser bis 2005 um 2.063 € auf 21.692 €.

Dementsprechend stiegen auch die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmerstunde von 14,10 € im Jahr 2000 auf 15,41 € im Jahr 2005. Damit liegt Chemnitz leicht über dem sächsischen Durchschnitt, der 14,96 € Stundenlohn erreicht.<sup>53</sup>

„Die Stadt Chemnitz nimmt mit 87,5 Prozent des bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnittes einen Spitzenplatz unter den großen ostdeutschen Städten ein und liegt 9,6 Prozent über dem ostdeutschen und 6,1 Prozent über dem sächsischen Durchschnitt.“<sup>54</sup>

### **3.2.3 Kulturelle Struktur**

Chemnitz verfügt über ein gut ausgebildetes Freizeit- und Kulturangebot. Die Stadt bietet der jungen Bevölkerung eine Vielzahl von Jugendeinrichtungen und Freizeittreffs.

---

<sup>50</sup> Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, S. 14.

<sup>51</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 66.

<sup>52</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 63.

<sup>53</sup> Vgl. Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, S. 21.

<sup>54</sup> Chancen für Investoren in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

Das sportliche Angebot umfasst vier Hallenbäder, fünf Freibäder und sechs Sportstätten. Ein weiterer Anziehungspunkt ist der Stausee Oberrabenstein.

Zum Kulturangebot zählen insgesamt 14 Museen, 3 Messezentren und das Städtische Theater Chemnitz, welches jährlich knapp eine viertel Million Besucher verzeichnen kann.<sup>55</sup>

## **4 Mikrostandortanalyse (Helbersdorf)**

### **4.1 Harte Faktoren**

#### **4.1.1 Geografische Lage**

Helbersdorf ist einer der 39 Stadtteile von Chemnitz. Mit einer Gesamtfläche von 1,75 km<sup>2</sup> gehört er zu den kleinsten Stadtteilen. Helbersdorf ist im Süden von Chemnitz gelegen.

Angrenzende Stadtteile sind Kappellenberg, Kappel, Morgenleite, Markersdorf und Alchemnitz. Von den 1,75 km<sup>2</sup> Gesamtfläche entfallen 7,2 Prozent auf Baugebietsflächen, 45,4 Prozent auf Wasserflächen und mit 41,7 Prozent Grünanteil ist er der Stadtteil mit den größten Grünflächen. Die restlichen 5,6 Prozent fallen unter sonstige Flächen wie Unland.<sup>56</sup>

#### **4.1.2 Verkehrsstruktur**

Helbersdorf liegt etwa 3 km von der Chemnitzer Innenstadt entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. So fährt entlang der Stollberger Straße die Straßenbahnlinie 4 der CVAG von der Innenstadt bis zum Stadtteil Hutholz.

Auch die Buslinien 22 und 49 befahren Helbersdorf. Die Autobahnen A 72 und A 4 sind über den Südring und die B 169 zu erreichen.<sup>57</sup>

### **4.2 Weiche Faktoren**

#### **4.2.1 Wirtschaftsstruktur**

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Stadtteiles Helbersdorf werden der Arbeitsmarkt und die Infrastruktur näher betrachtet.

---

<sup>55</sup> Vgl. Kultur und Freizeit in [www.chemnitz.de](http://www.chemnitz.de).

<sup>56</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 90.

<sup>57</sup> Vgl. Wohngebiet Helbersdorf in [www.wch-eg.de](http://www.wch-eg.de).

#### Arbeitsmarkt:

Die Arbeitslosenzahl von Helbersdorf wird auf die Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren bezogen. Diese Altersgruppe umfasste 2009 3.804 Personen. Davon waren 474 Personen ohne Arbeit, den größten Anteil machten dabei die Langzeitarbeitslosen aus. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 12,5 Prozent.

Helbersdorf verzeichnet damit im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt eine höhere Arbeitslosigkeit, hat aber im Verhältnis zu den anderen südlichen Stadtteilen eine geringere Arbeitslosigkeit. Ein Grund dafür ist allerdings auch der Altersquotient, der in Helbersdorf höher liegt als in den anderen südlichen Stadtteilen.<sup>58</sup>

#### Infrastruktur:

Die Infrastruktur von Helbersdorf ist insgesamt als ausreichend einzustufen. Für den täglichen Bedarf stehen den Bewohnern insgesamt 3 Einkaufsmärkte und 2 Getränkemärkte zur Verfügung. Das Shopping-Center „Vita-Center“ mit vielen Geschäften grenzt direkt an den Stadtteil. Öffentliche Einrichtungen wie das Finanzamt und die in der Einkaufspassage Helbersdorfer Straße befindliche Volksbank sind ebenfalls vorhanden. Helbersdorf verfügt über 2 Versorgungszentren.

Das VZ an der Paul-Bertz-Straße ist fast vollständig leer, nur eine Gärtnerei, ein Reisebüro und zwei Friseure sind noch ansässig. Das zweite VZ an der Stollberger Straße ist mit einer Post- und Lottostelle, einer Sparkasse, einem Klempner, einem Bäcker und Blumenladen noch komplett vermietet. Sonstige Gewerbe sind ein Küchenstudio, eine Pizzeria, eine Videothek und verschiedene Handwerker.

Die medizinische Versorgung umfasst 11 Ärzte, darunter 5 Zahnärzte, 2 Allgemeinmediziner und jeweils einen Kinder-, einen Frauen- und einen HNO-Arzt sowie einen Internisten. Dazu zählen auch die 2 Apotheken und der Pflegedienst der Volkssolidarität.

In den Objekten Scheffelstraße 4-14 sind eine Physiotherapie, eine Ergotherapie, eine Fußpflege, ein Hersteller für Hörgeräte, ein Zahn- und ein HNO-Arzt ansässig.

Zur Freizeitgestaltung dienen das Sportzentrum, die Spielplätze und auch das im Stadtpark befindliche Restaurant. Für die Kinderbetreuung ist eine Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt vorhanden.

---

<sup>58</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 80-81.

Des Weiteren befindet sich in Helbersdorf die Grundschule „Am Stadtpark“, zwei Einrichtungen der Johannes Trüper Schule für Erziehungshilfe und eine Lehranstalt für Logopädie.<sup>59</sup>

Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG verfügt über 2 Parkhäuser, die entgeltlich auch von Nicht-Mietern angemietet werden können.

Die Kosten für einen Stellplatz in einem der beiden Parkhäuser betragen für externe Mieter monatlich 49,00 € bzw. 61,00 €<sup>60</sup>. Der Bestand an freien Parkflächen ist sehr gut ausgebildet.

Auf dem Gelände der Scheffelstraße 4-14 existieren insgesamt 34 Parkplätze zuzüglich 3 Behindertenparkplätze, die von den Bewohnern der Häuser angemietet werden können. Freie Parkplätze stehen 14 zur Verfügung, 12 davon sind 2-Stunden-Parkplätze.<sup>61</sup>

#### **4.2.2 Sozio-demografische Struktur**

Ebenso wie bei der Analyse des Makrostandortes bildet die Bevölkerungsuntersuchung bei der sozio-demografischen Struktur eine zentrale Komponente.

Helbersdorf hatte im Jahr 2009 6.654 Einwohner. 106 Personen davon waren Ausländer. Für den Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre ist die Bevölkerungszahl stetig gesunken. Parallel zu den anderen südlichen Stadtteilen, wie Markersdorf, Hutholz und Kappel, ist auch Helbersdorf einer der Chemnitzer Stadtteile, die besonders vom Bevölkerungsrückgang betroffen sind.

Im Jahr 2000 lebten noch 9.494 Menschen in Helbersdorf, damit entspricht der Rückgang in den letzten zehn Jahren 30 Prozent.<sup>62</sup> Gleichzeitig hat sich der Altenquotient drastisch erhöht.

Auf 100 Einwohner kamen 2000 insgesamt 33,2 Personen, die älter als 65 Jahre sind. Im Jahr 2009 waren es bereits 66,7 Personen.<sup>63</sup>

Die Entwicklung des natürlichen Bevölkerungszuwachses ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, befindet sich aber trotzdem auf geringem Stand. Die Anzahl der Gestorbenen ist jährlich gesunken, übersteigt aber weiterhin die Zahl der Geburten.

---

<sup>59</sup> Vgl. [www.gelbeseiten.de](http://www.gelbeseiten.de).

<sup>60</sup> Vgl. Park- und Stellflächen in [www.wch.de](http://www.wch.de).

<sup>61</sup> Auskunft GGG Juli 2010.

<sup>62</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 7-8.

<sup>63</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 12-13.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Geborene	31	35	27	20	27	25	32
Gestorbene	110	97	103	105	82	98	83

Tab. 5: Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Helbersdorf

Stadt Chemnitz Statistische Informationen Stadtteile 2009 S. 62-65

Die Zu- und Fortzüge von Helbersdorf haben sich in der Vergangenheit immer mehr angeglichen. Allerdings ist ein eindeutiges Plus an Zuzügen in den nächsten Jahren nicht zu erwarten, da laut einer Umfrage die zentrumsnahen Stadtteile bei Zuwanderern immer beliebter werden und vorrangig Wohnungen in Gründerzeit- und Altbauvierteln nachgefragt werden.<sup>64</sup>

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Zuzüge	99	118	88	122	97	132	132
Fortzüge	171	192	151	152	148	127	131

Tab. 6: Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegung in Helbersdorf

Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009 S. 68-71

### **4.2.3 Image**

Zur Bewertung der Wohnqualität in den Chemnitzer Stadtteilen führte die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte im Rahmen der Entwicklung des Wohnraumbedarfskonzeptes 2009/2010 unter anderem eine Zuwanderer- und eine Bewohnerbefragung in den einzelnen Stadtteilen durch. Die Befragung der Zuwanderer fand im November 2009 statt, die der Bewohner im Januar und Februar 2010.

#### **Zuwandererbefragung**

Als Hauptgründe für die Standortwahl Helbersdorf / Kappel (in den Befragungen zusammengelegt) wurde preiswerter Wohnraum und die gute Verkehrsanbindung genannt. Bei der Beurteilung der Wohnsituation wurden die Kriterien Parkplatzsituation, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzteversorgung, Freizeitangebote, Kinderbetreuung und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gut bis sehr gut bewertet.

---

<sup>64</sup> Vgl. Freie Presse Chemnitz 07.06.2010: „Studie: Citynahe Stadtteile immer beliebter“.

Trotz dieser Vorteile der Stadtteile konnten Helbersdorf und Kappel im letzten Jahr die wenigsten Zuwanderer für sich verbuchen. Nach Meinung der Zuwanderer besteht bei der Attraktivität der Grünflächen, Zustand der Straßen und Bürgersteige, beim Spielplatzangebot sowie in der Gastronomieauswahl und kulturellen Veranstaltungen Handlungsbedarf.<sup>65</sup>

### Bewohnerbefragung

In Helbersdorf / Kappel herrscht ein Mietermarkt. 90 Prozent der Haushalte sind zur Miete, nur 10 Prozent sind Eigentümerhaushalte.

Die Stadtteile bestehen zu 55 Prozent aus preiswerten Wohnungen (<4,40 €/m<sup>2</sup>), 37 Prozent liegen im mittelpreisigen Segment (4,40-4,50 €/m<sup>2</sup>) und lediglich 8 Prozent sind im höherpreisigen Segment (>5,50 €/m<sup>2</sup>) anzusiedeln. Die Bewohner beurteilen ihren eigenen Stadtteil mit gut, mit der Wohnsituation sind 39 Prozent sehr zufrieden, 50 Prozent zufrieden, 10 Prozent unentschieden und nur 1 Prozent ist unzufrieden.

Der Umzugswunsch in einen anderen Stadtteil ist gering und 90 Prozent der Bewohner würden ihre Wohngegend Freunden und Bekannten weiterempfehlen.<sup>66</sup>

## **5 Marktanalyse (Sachsen, Chemnitz, Helbersdorf)**

### **5.1 Haushaltsstruktur und –entwicklung**

Die Haushaltsgröße in Deutschland wird tendenziell immer kleiner. Die Einpersonenhaushalte dominieren nun alle anderen Haushaltsgrößen, nur knapp dahinter stehen die Zweipersonenhaushalte. Beide Haushaltsgrößen konnten in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum verzeichnen, während Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gesunken sind.

Gründe dafür sind zum einen die sinkende Kinderzahl, wodurch weniger Familien in größeren Wohnungen leben, und zum anderen die steigende Lebenserwartung der Bevölkerung. Ältere Menschen leben vorzugsweise in Ein- und Zweipersonenhaushalten.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Vgl. Analyse & Konzepte Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 (Entwurf), S. 41-53.

<sup>66</sup> Vgl. Analyse & Konzepte Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 (Entwurf), S. 54-65.

<sup>67</sup> Vgl. Demografischer Wandel in Deutschland 2007 Heft 1, S. 26.

Personenhaushalte	2006	2007	2008
1	910.600	914.500	913.700
2	798.000	804.600	807.500
3	292.700	293.500	290.800
4	166.300	160.000	156.100
5 und mehr	39.600	37.600	34.000

Tab. 7: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Sachsen

Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009 S. 48

Bis 2020 wird sich der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten von 76 Prozent auf 80 Prozent erhöhen, dagegen sinkt der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte von 24 auf 20 Prozent.<sup>68</sup> Die Anzahl der Haushalte in Sachsen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, während die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) immer weiter sinkt.

So existierten 1995 noch 2.030.000 Haushalte mit durchschnittlich 2,25 Personen, 2007 waren es bereits 2.210.000 Haushalte mit nur noch 1,92 Personen.

Aufgrund des wachsenden Anteils alleinlebender Senioren und der abnehmenden Bereitschaft zur Heirat oder Familiengründung junger Menschen wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen.<sup>69</sup>

## **5.2 Angebot und Nachfrage**

Der sächsische Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug im Jahr 2008 2.327.579. Die Zahl der Wohnungen hat sich damit im Vergleich zu 1995, als insgesamt 2.178.953 Wohnungen existierten, um 6,4 Prozent erhöht.

Allerdings sinkt der Bestand seit 2001 jährlich. Damals verfügte Sachsen noch über 2.356.561 Wohnungen. Von den gut 2,3 Millionen Wohnungen entfielen 2008 152.830 auf Chemnitz, die sich folgendermaßen zusammensetzten:<sup>70</sup>

<sup>68</sup> Vgl. Demografischer Wandel in Deutschland 2007 Heft 1, S. 29.

<sup>69</sup> Vgl. SAB Wohnungsbaumonitoring 2008, S. 72.

<sup>70</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, S. 322.



Wohnräume	Anzahl
1-Raum	2.451
2-Raum	11.976
3-Raum	47.449
4-Raum	61.521
5-Raum	20.476
6-Raum	5.949
7-Raum und mehr	3.008

Tab. 8: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes in Chemnitz

Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009 S. 322

Der Wohnungsbestand in Chemnitz ist im letzten Jahrzehnt stetig gesunken. Im Jahr 2000 standen der Chemnitzer Bevölkerung noch 164.425 Wohnungen zur Verfügung, 2003 waren es 158.659 und 2006 bereits nur noch 155.801. Damit hat sich der Bestand seit 2000 um knapp 8 Prozent verringert.<sup>71</sup>

Grund dafür ist der Rückbau im Rahmen des Chemnitzer Entwicklungskonzeptes.

Die 15.000 abgebrochenen Wohnungen sind das Resultat der sinkenden Bevölkerungszahl und der stetigen Abwanderung. Nur durch Abriss konnte der Leerstand ansatzweise eingedämmt werden.

Vom Rückbau betroffen waren insbesondere die südlichen Stadtteile wie Markersdorf, Helbersdorf und Hutholz, in denen fast zwei Drittel des gesamten Rückbaus durchgeführt wurde.<sup>72</sup>

Im Jahr 2007 belief sich die Gesamtzahl der Haushalte in Chemnitz auf 127.300.<sup>73</sup>

Damit herrschte ein Überangebot von 25.530 Wohnungen, was einem Leerstand von knapp 20 Prozent entspricht.<sup>74</sup>

Die Verteilung der Haushalte lässt den Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten erkennen.

<sup>71</sup> Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, S. 65.

<sup>72</sup> Vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, S. 38.

<sup>73</sup> Vgl. Chemnitzer Sozialreport 2003-2007, S. 18.

<sup>74</sup> Vgl. SAB Wohnungsbaumonitoring 2008, S. 87.

	1-P-Haushalt	2-P-Haushalt	3-P-Haushalt	4 und mehr-P-Haushalt
2003	50.920	43.800	20.430	12.430
2004	52.390	44.070	20.180	11.930
2005	53.920	44.180	19.780	11.390
2006	53.680	44.660	18.740	10.600
2007	53.700	44.550	18.410	10.640
2008	54.120	44.850	18.000	10.390

Tab. 9: Entwicklung der Haushaltsverteilung in Chemnitz

Analyse & Konzepte Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 (Entwurf) S. 13

### **5.3 Mieten**

Die aktuellen ortsüblichen Nettokaltmieten werden regelmäßig im Mietspiegel der Stadt Chemnitz veröffentlicht.

Laut Mietspiegel 2010 liegt die Miete für eine Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> zwischen 3,46 €/m<sup>2</sup> und 6,52 €/m<sup>2</sup> je nach Wohnqualität und Baujahr des Wohngebäudes. Für Wohnungen mit 50-80 m<sup>2</sup> Fläche können zwischen 4,02 €/m<sup>2</sup> und 6,34 €/m<sup>2</sup> verlangt werden. Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> liegen bei einer Miete von 4,02 €/m<sup>2</sup>-6,12 €/m<sup>2</sup>.<sup>75</sup>

### **5.4 Markt Helbersdorf**

Helbersdorf hatte im Jahr 2009 425 Wohngebäude mit insgesamt 5.115 Wohnungen.

Der Großteil der Gebäude, insgesamt 318, stammt aus der Baujahresklasse 1971-1980. Aufgrund von Rückbaumaßnahmen hat sich sowohl die Gebäudezahl, als auch die Anzahl der Wohnungen in den letzten Jahren reduziert.<sup>76</sup>

	Wohngebäude	Wohnungen
2005	473	5.868
2006	470	5.784
2007	441	5.341
2008	425	5.135
2009	425	5.115

Tab. 10: Entwicklung der Gebäudeanzahl und Wohnungen in Helbersdorf

Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009 S. 88-89

<sup>75</sup> Vgl. Mietspiegel der Stadt Chemnitz 2010, S.8.

<sup>76</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 84-85.

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der GGG in Helbersdorf besteht vorrangig aus 2- und 3-Raum Wohnungen, kleinere Wohnungen machen nur einen geringen Anteil des Bestandes aus und große Wohnungen sind kaum im Angebot.

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5 -Raum	8-Raum
1.532 WE	240	627	608	42	14	1

Tab. 11: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der GGG in Helbersdorf

GGG: Bestandsliste zum 31.08.2010

Die 6.747 Einwohner von Helbersdorf lebten 2009 in insgesamt 3.960 Haushalten. Aktuell verzeichnet Helbersdorf damit einen Wohnungsüberhang von 1.155 Wohnungen, was einem Leerstand von 23 Prozent entspricht.

Aufgrund des hohen Anteiles älterer alleinlebender Personen liegt Helbersdorf mit 1,71 Personen je Haushalt unter dem Chemnitzer Durchschnitt von 1,90.<sup>77</sup>

1-P-Haushalt	2-P-Haushalt	3-P-Haushalt	4-P-Haushalt	5 und mehr -P-Haushalt
1.920	1.500	380	110	50

Tab. 12: Verteilung der Haushalte in Helbersdorf

Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009 S. 57

Von diesen 3.960 Haushalten sind insgesamt 310 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren.<sup>78</sup>

Die Anbieter für Wohnungen in Helbersdorf sind

- die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts- Gesellschaft m.b.H.,
- die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG,
- die Röhrsdorfer Wohnungsbauförderungsgesellschaft,
- die SAXUM Projektentwicklungs GmbH und
- Resch-Ronczka.

Die GGG ist aktuell mit einem Bestand von rund 1.500 Wohnungen vertreten.<sup>79</sup>

<sup>77</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 57.

<sup>78</sup> Vgl. Stadt Chemnitz Statistische Information Stadtteile 2009, S. 60.

<sup>79</sup> GGG: Bestandsliste zum 31.08.2010.

## **6 Vorstellung der zu untersuchenden Objekte**

Die Objekte wurden in den Jahren 1978-1980 erbaut. Alle fünf Gebäude umfassen 4 Obergeschosse und 1 Kellergeschoss. Bereits beim Bau wurden die Häuser mit Balkonen und ebenerdigen Aufzügen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt durch Fernwärme und die Warmwasserversorgung durch eine zentrale Versorgung. Die Sanierungen fanden 1994 und 1996 statt. Sie erfolgten jeweils für alle Häuser gleichzeitig. Seitdem wurden keine Arbeiten mehr vorgenommen.

1994	Modernisierung des Heizungssystems
1996	Dacharbeiten, Anbringen einer Wärmedämmung, Einbau von Kunststofffenstern, Erneuerung der Hauseingänge, Balkonsanierung, Malerleistungen an Kellerfenstern und im Treppenhaus

Tab. 13: Modernisierungsleistungen an den Objekten

GGG: Mieterakten der Scheffelstraße 4-14

Der Ausstattungsstandard ist aktuell als mittel einzuschätzen. Sanierungsbedarf besteht im Heizsystem, des Weiteren ist eine Erneuerung der Drainage erforderlich.

Eine malerische Aufbesserung der Gebäudefassaden und der Treppenhäuser ist ebenfalls notwendig. Der bauliche Zustand ist in Ordnung, allerdings sind im Mauerwerk der Fahrstuhlschächte Risse, die verfüllt werden müssen.<sup>80</sup>



Abb. 1: Objektansicht Scheffelstraße

eigene Fotografie

---

<sup>80</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Verwalterin.

In der Objektanalyse wird die Vermietungssituation in den einzelnen Objekten festgestellt. Dazu gehört die Ermittlung des Leerstandes, die Anzahl der vermieteten Wohnungen und der Anteil der jeweiligen Haushaltsgrößen.

Die Gebäude werden fast vollständig wohnwirtschaftlich genutzt. Einzig in den Erdgeschossen der jeweiligen Häuser sind Räume für die gewerbliche Nutzung vorhanden.

	Wohnungen ges.	1-Raum	2-Raum	3-Raum	Gewerbe
Scheffelstr. 4	47	35	12	0	2
Scheffelstr. 6	43	24	18	1	1
Scheffelstr. 10	47 + 1 Gästewohn.	34	12	1	1
Scheffelstr. 12	48	37	11	0	2
Scheffelstr. 14	48	37	10	1	1

Tab. 14: Wohn- und Gewerbeverteilung in den einzelnen Objekten

GGG: Belegungspläne der Scheffelstraße 4-14

Den größten Teil der Wohnungen in der Scheffelstraße 4-14 nehmen die 1-Raum-Wohnungen ein. Sie machen damit jeweils 50-70 Prozent aller Wohnungen aus. Allerdings sind die 1-Raum-Wohnungen diejenigen, die den meisten Leerstand zu verzeichnen haben.

Alle 2-Raum-Wohnungen, zumeist durch Zusammenlegung zweier 1-Raum-Wohnungen geschaffen, weisen einen geringen bis gar keinen Leerstand auf. Analog dazu sind auch die 3-Raum-Wohnungen kaum vom Leerstand betroffen. Von den 7 Gewerbeeinheiten ist eine unvermietet.

Die Mieterstruktur setzt sich sowohl aus älteren Bewohnern, als auch aus jungen Auszubildenden und Studenten zusammen, wobei die Älteren den Großteil ausmachen. Sozial schwächere Menschen gehören kaum zu den Mietern.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Verwalterin.

	Anzahl 1-Raum	davon leer	Anzahl 2-Raum	davon leer	Anzahl 3-Raum	davon leer	Leerstand gesamt
Scheffelstr. 4	35	24	12	1	0	0	53 %
Scheffelstr. 6	24	17	18	0	1	0	40 %
Scheffelstr. 10	34	6	12	2	1	1	19 %
Scheffelstr. 12	37	30	11	4	0	0	71 %
Scheffelstr. 14	37	13	10	1	1	1	31 %

Tab. 15: Leerstandsverteilung in den Objekten

Stand: Juli 2010

GGG: Belegungspläne der Scheffelstraße 4-14

Die Bewohner leben hauptsächlich in 1-Personen-Haushalten, insgesamt existieren nur 13 2-Personen-Haushalte.

	von ... m <sup>2</sup>	bis ... m <sup>2</sup>
1-Raum	27,85	46,83
2-Raum	37,66	64,86
3-Raum	65,30	69,52
Gewerbe	38,17	178,09

Tab. 16: Größe der Wohnungen in den Objekten

GGG: Objektdaten der Mieteinheit

Der Chemnitzer Mietspiegel weist für Wohnungen mit mittlerer Wohnqualität und der Baujahresklasse 1970-1990 eine Nettokaltmiete von 3,55 €/m<sup>2</sup>-4,44 €/m<sup>2</sup> (Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup>) und 3,54 €/m<sup>2</sup>-4,38 €/m<sup>2</sup> (Wohnungsgröße 50-80 m<sup>2</sup>) aus.<sup>82</sup>

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten für vermietete Wohnungen in den Objekten der Scheffelstraße betragen für 1-Raum-Wohnungen 4,21 €/m<sup>2</sup>-4,47 €/m<sup>2</sup> und für 2-Raum-Wohnungen 4,20 €/m<sup>2</sup>-4,30 €/m<sup>2</sup>. Damit liegen die Häuser im oberen Bereich dieser Preisspanne für Chemnitz und teilweise sogar darüber.

Die nachfolgende Tabelle spiegelt nur die Preise pro Quadratmeter der vermieteten Wohnungen wider, der Mietpreis unvermieteter Wohnungen wird nicht berücksichtigt.

<sup>82</sup> Vgl. Mietspiegel der Stadt Chemnitz 2010, S. 8.

	1-Raum	2-Raum	3-Raum
Scheffelstraße 4	4,38 €/m <sup>2</sup>	4,21 €/m <sup>2</sup>	nicht vorhanden
Scheffelstraße 6	4,47 €/m <sup>2</sup>	4,30 €/m <sup>2</sup>	3,58 €/m <sup>2</sup>
Scheffelstraße 10	4,42 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>	nicht vorhanden
Scheffelstraße 12	4,21 €/m <sup>2</sup>	4,13 €/m <sup>2</sup>	nicht vorhanden
Scheffelstraße 14	4,29 €/m <sup>2</sup>	4,21 €/m <sup>2</sup>	nicht vorhanden

Tab. 17: Durchschnittliche Nettokaltmieten nach Objekt und Raumanzahl

GGG Stammdaten der Mieteinheit

## **7 Auswertung der Analysen**

Helbersdorf ist durch die gute Infrastruktur, insbesondere durch das Schulangebot, der Spielplätze und Grünflächen und dem Ärztebestand ein familienfreundlicher Stadtteil. Trotzdem ist der Anteil an Familien verschwindend gering, obgleich sowohl in Chemnitz als auch speziell in Helbersdorf der Wohnungsbestand hauptsächlich aus 3- und 4-Raum-Wohnungen besteht. Somit wären der notwendige Wohnraum und der für Familien erforderliche Platzbedarf vorhanden. Doch die vorhandenen 1- und 2-Personen-Haushalte leben vorwiegend in 1- und 2-Raum-Wohnungen. Trotzdem herrscht in den Objekten Scheffelstraße 4-14 selbst ein eindeutiges Überangebot an 1-Raum-Wohnungen.

Gründe dafür können der fehlende Zuzug älterer Menschen durch die abnehmende Bereitschaft zum Umzug im Alter sein, und die möglicherweise geringe Attraktivität des Stadtteils für junge Bürger, aufgrund der fehlenden Treffpunkte oder Clubs im Gebiet. Die älteren Mieter die aktuell in den Häusern wohnen, sind zumeist Bewohner, die schon vor der Wende eingezogen sind.

Für ältere Menschen ist die Lage insofern etwas ungünstig, da die Objekte am „Helbersdorfer Hang“ liegen, und bis zu den nächsten Einrichtungen bzw. Haltestellen ein steiler Anstieg zurückzulegen ist.<sup>83</sup>

Allerdings ist die Sozialstation der Volkssolidarität Chemnitz in der Scheffelstraße 8, und somit direkt neben den Objekten, zu erwähnen.

Diese bietet als Dienstleistungen unter anderem Betreutes Wohnen, Altenpflege, Essen auf Rädern und Hauswirtschaftsdienste an.<sup>84</sup>

<sup>83</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Verwalterin.

<sup>84</sup> Dienstleistungen der Volkssolidarität in [www.vs-chemnitz.de](http://www.vs-chemnitz.de).

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Objekten ist sehr gering. Aktuell werden nur die kleinen 2-Raum-Wohnungen nachgefragt, Interesse an 1-Raum-Wohnungen ist wenig vorhanden. Für die Scheffelstraße 12 herrscht aktuell aufgrund des hohen Leerstandes und weiterem Eingang von Kündigungen ein Vermietungsstopp.

Dieser wird eingesetzt, um mögliche Interessenten für die Scheffelstraße 12 auf andere Häuser zu lenken und damit eine Stabilisierung deren Vermietungssituation zu erzielen. Das fast vollständig leere Objekt kann damit für mögliche Umbauarbeiten genutzt werden.<sup>85</sup>

Die Wohnungsstruktur in Helbersdorf lässt sich allerdings nicht verallgemeinern. So bestehen die Objekte Scheffelstraße 32-38, 40-46, 60-66 und 84-90, die von 5 Obergeschossen auf 2 zurückgebaut wurden, hauptsächlich aus 2- und 3-Raum-Wohnungen, aber auch aus 4-Raum-Wohnungen und sind komplett vermietet. Größtenteils sind ältere Ehepaare dort Mieter.<sup>86</sup>

Eine deutliche Verringerung an 1-Raum-Wohnungen in den Objekten Scheffelstraße 4-14 ist daher anzustreben.

## **8 Empfehlungen zur weiteren Objektentwicklung**

Durch die verschiedenen Analysen und dem Vergleichen der Vermietungssituationen von Wohnhäusern in Helbersdorf wurde festgestellt, dass insbesondere in den zu untersuchenden Objekten ein hoher Leerstand herrscht. Bereits in der selben Straße, betreffend Scheffelstraße 32-38, 40-46, 60-66 und 84-90, ist die Nachfrage nach Wohnungen so hoch, dass diese auf Wartelisten fortgeführt werden muss. Damit ist zu erkennen, dass der hohe Leerstand eindeutig auf die fehlende Attraktivität der Häuser und die Hanglage zurückzuführen ist und nicht auf den Stadtteil Helbersdorf. Daraus lässt sich ableiten, dass keine zwingende Verbesserung der Nahversorgung oder Verkehrserschließung erforderlich ist, wohl aber die Steigerung der Attraktivität der Häuser selbst. Diese sollte sowohl äußere als auch innere bauliche Veränderungen umfassen.

---

<sup>85</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Verwalterin.

<sup>86</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Verwalterin.



Trotz des massiven Leerstandes in den Wohnobjekten sollte von einem Abriss unbedingt abgesehen werden. Die Objekte in der Scheffelstraße 4-14 sind einige der wenigen im gesamten Bestand der GGG, in denen sich ein ebenerdiger Aufzug befindet. Ein Großteil der Wohnhäuser, gleich von welcher Wohnungsgesellschaft oder –genossenschaft, sind meistens mit Aufzügen ab dem Erdgeschoss ausgestattet. Dies bedeutet in der Regel, dass bis zum Aufzug Treppen zu überwinden sind.

Durch die alternde Bevölkerung und damit einhergehende Anforderlichkeit von barrierefreien Gebäudezugängen weisen die Häuser in der Scheffelstraße 4-14 mit den ebenerdigen Aufzügen einen unverzichtbaren Vorteil auf.

In den gewerblichen Einrichtungen, die in allen Häusern vorhanden sind, sollten weiterhin die Mieter gehalten werden. Diese tragen einen nicht unerheblichen Anteil zur Wertsteigerung des Gebietes bei. Insbesondere durch die Ärzte und die Ergo- und Physiotherapie sind die Häuser speziell für ältere Bewohner geeignet.

Nachfolgend werden mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Stabilisierung der Vermietung benannt und erläutert.

- Freizug der Scheffelstraße 12

Eine Möglichkeit der Steigerung der Attraktivität der Objekte ist die bauliche Neuorientierung der Häuser. Hierfür würde sich die Scheffelstraße 12 eignen, die mit den wenigen noch vorhandenen Mietern komplett frei gezogen werden müsste, um so eine Neuverteilung der Räume vorzunehmen. Den freiziehenden Mietern sind Wohnungen in den anderen Häusern anzubieten. Damit würde gleichzeitig eine Stabilisierung dieser Objekte erfolgen.

In dem freien Objekt bietet es sich an, die vorhandenen 1-Raum-Wohnungen als Ausgangspunkt für einen Umbau in WG-taugliche Wohnungen zu nutzen. Des Weiteren ist es geplant, im gesamten Erdgeschoss der Scheffelstraße 12 eine barrierefreie Wohnraumanpassung für Behinderte durchzuführen. Die bereits existierenden 2-Raum-Wohnungen bleiben unverändert bestehen.

- Schaffung von WG-geeigneten Wohnungen

Aufgrund des steigenden Anteiles alleinlebender Senioren ist es vorgesehen, in der Scheffelstraße 12 Wohngemeinschaften einzurichten. Diese sollen weitestgehend barrierearm gestaltet werden. Dazu gehören schwellenlose Raumübergänge, breite Türöffnungen und Haltegriffe im Bad und an der Balkontür.

Geplant sind 2-Raum- und 3-Raum-Wohngemeinschaften. Grundsätzlich kann jede WG-Form von allen Altersgruppen bewohnt werden. Da aber ältere Menschen eher auf Gehhilfen oder Rollatoren angewiesen sind, sollten die 3-Raum-WG's aus Platzgründen vorrangig an Ältere vermietet werden. Die 2-Raum-WG's haben hauptsächlich junge Menschen als Zielgruppe.

Ausgehend von den 1-Raum-Wohnungen sollen auf jeder Etage 2er und 3er WG's entstehen.

Das Leben in einer Wohngemeinschaft gehört für Studenten und junge Menschen zum Alltag. Das größte Argument für diese Altersgruppe stellt zumeist die Kostenteilung dar. Auch für Senioren bietet das WG-Leben viele Vorteile. Allerdings ist diese Wohnform in dieser Altersgruppe noch nicht sehr verbreitet. Viele Menschen empfinden das Alleinleben im Alter als unangenehm. In Wohngemeinschaften werden aktiv Kontakte zu anderen gepflegt, trotzdem bleibt für jeden Bewohner ein privater Bereich.

#### Grundriss der 2-Raum-Wohngemeinschaft:

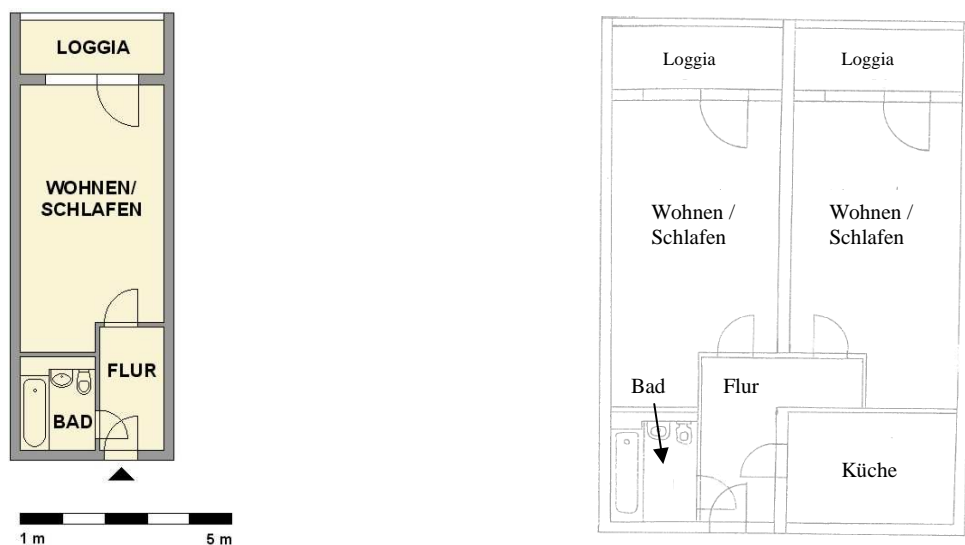


Abb. 2: Grundrissänderungen für die 2-Raum-Wohngemeinschaft

Bei dieser Zusammenlegung erhält die mittlere tragende Wand einen Durchbruch, um den Flur zu vergrößern, damit dieser von 2 Personen genutzt werden kann. Das Bad der ersten Wohnung bleibt bestehen, das der zweiten Wohnung wird komplett entfernt. An dieser Stelle wird auf der gesamten Breite der Wohnung die Küche eingerichtet. Somit entsteht zusätzlicher Platz für den Essbereich. Die Kochnischen, die sich in beiden Wohnungen hinter dem Bad befinden, werden ebenfalls entfernt. In beiden Wohnungen wird waagrecht eine Wand eingezogen, damit zwei voneinander unabhängige Räume entstehen. Die Innenwand in der ersten Wohnung, die das Bad vom Flur trennt, wird bis zur quer eingezogenen Wand verlängert. Parallel dazu wird in der zweiten Wohnung längs eine Trennwand eingebaut. Die durch die eingefügten Wände entstandenen kleinen Zimmerecken können beispielsweise als Arbeitsecke genutzt werden. Sie bieten aber auch Platz für Schränke oder Regale. Die Balkone bleiben unverändert.

#### Grundriss der 3-Raum-Wohngemeinschaft:

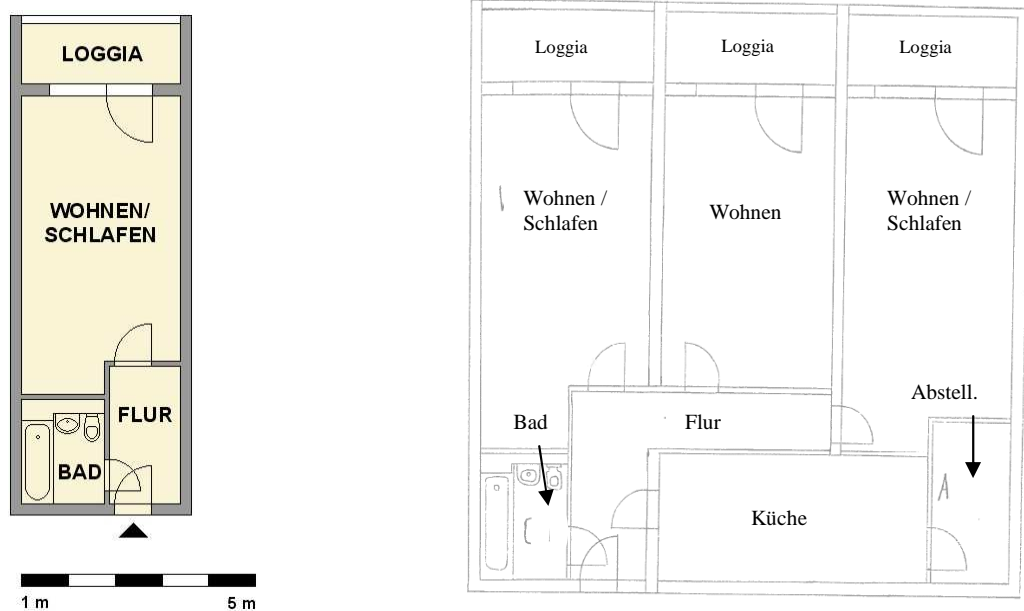


Abb. 3: Grundrissänderungen für die 3-Raum-Wohngemeinschaft

Bei der Bildung einer 3er WG werden zunächst dieselben Umbaumaßnahmen wie bei der 2er WG vorgenommen. Bei der dritten Wohnung werden das Bad und die Wand entfernt, wodurch eine große Küche entsteht. Der ursprüngliche Flur der letzten Wohnung wird als Abstellraum genutzt, der von der Küche aus zu erreichen ist. Die Balkone bleiben auch hier unverändert.

Diese Wohnform muss nicht zwangsläufig von 3 Personen bewohnt werden. Denkbar ist auch eine Vermietung an nur 2 Personen. Als Wohnbereich würden sich der erste und letzte Raum eignen. Das mittlere Zimmer dient als Gemeinschaftsraum und zentraler Treffpunkt.

	1-Raum-WE	2-Raum-WE	3-Raum-WE
Loggia	1 x 4,00 m <sup>2</sup>	2 x 4,00 m <sup>2</sup>	3 x 4,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	18,22 m <sup>2</sup>	17,98 m <sup>2</sup>	17,98 m <sup>2</sup>
Wohnen			16,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen		18,06 m <sup>2</sup>	18,43 m <sup>2</sup>
Bad	3,63 m <sup>2</sup>	3,63 m <sup>2</sup>	3,63 m <sup>2</sup>
Flur	4,04 m <sup>2</sup>	6,27 m <sup>2</sup>	7,98 m <sup>2</sup>
Küche		7,12 m <sup>2</sup>	11,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum			4,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>29,89 m<sup>2</sup></b>	<b>61,06 m<sup>2</sup></b>	<b>91,45 m<sup>2</sup></b>

Tab. 18: Übersicht der Wohnungsgrößen nach Grundrissänderung

eigene Tabelle

- Umbau von Erdgeschosswohnungen in barrierefreie Wohnungen

Der tief greifende demografische Wandel, gekennzeichnet durch eine sinkende Bevölkerungszahl und steigendem Durchschnittsalter, zwingt die Wohnungsunternehmen, ihren Wohnungsbestand immer mehr an den Bedürfnissen der älteren Menschen anzupassen.<sup>87</sup> Für die Scheffelstraße 12 ist es geplant, die Räume nicht nur altengerecht, sondern behindertengerecht zu gestalten. Somit können diese auch von Rollstuhlfahrern bewohnt werden.

Zu den Wünschen älterer Menschen gehört es, möglichst lange selbstständig in einer Wohnung leben zu können, ohne zwingend auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Dies kann durch die Barrierefreiheit erreicht werden. Die Grundlagen zur Planung solcher Wohnungen sind in der DIN 18025 – Barrierefreie Wohnungen geregelt.

<sup>87</sup> Vgl. Komfortwohnen für Jung und Alt, S. 3.

Sie enthält die erforderlichen Mindestmaße der Bewegungsflächen in den Räumen, Breiten von Türen und Treppen und die Anforderungen an Sanitäreinrichtungen.

Dazu gehören die Installationshöhen, Mindestbreiten und –tiefen und Abstände zwischen den Elementen.<sup>88</sup>

Um die vollständige Barrierefreiheit von Wohnungen zu erzielen, ist nicht nur die Beseitigung von horizontalen und vertikalen Hindernissen notwendig. Weitere Barrieren, die beachtet und möglicherweise beseitigt werden müssen, sind:

- Räumliche Barrieren      umfassen unzureichende Bewegungsflächen zum Gehen, Drehen und Wenden;  
    ↪ Entfernen von engen Fluren und Gängen
- Ergonomische Barrieren    behindern die uneingeschränkte Nutzung von Gegenständen des Alltages;  
    ↪ Anbringen von Haltegriffen, Türklinken, Schaltern, .... in niedrigen Höhen
- Sensorische Barrieren      bilden Probleme bei Seh- und Hörgeschädigten;  
    ↪ Kontrastreiche Gestaltung, ausreichende Beleuchtung<sup>89</sup>

Der barrierefreie Zugang zu den Gebäuden ist durch den ebenerdigen Aufzug gegeben. Im Erdgeschoss der Scheffelstraße 12 müssen im Hausflur die Vorsprünge in der Wand entfernt werden, um den Gang für Rollstuhlfahrer passierbar zu machen.

Der größte Aufwand, die eine Wohnungsanpassung mit sich bringt, ist im Bad erforderlich. Hier ist der Einbau einer bodengleichen Dusche generell empfehlenswert. Es ist darauf zu achten, im gesamten Bad ausreichend Haltegriffe, insbesondere neben Toilette und Dusche, anzubringen. Wichtig ist der ausreichende Bewegungsfreiraum vor Waschbecken und WC.

Dieselben Kriterien sind auch bei der Küchenplanung zu beachten. Hier ist insbesondere auf eine niedrige Arbeitsplatte zu achten. Auf Hängeschränke sollte komplett verzichtet werden. Eine zusätzliche Arbeitsfläche, die mit dem Rollstuhl unterfahren werden kann, sollte angebaut werden.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Vgl. DIN 18025 – Barrierefreie Wohnungen.

<sup>89</sup> Vgl. Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, S. 16-17.

<sup>90</sup> Vgl. BauWissen Barrierefreies Bauen, Planungsgrundsätze in [www.heinze.de](http://www.heinze.de).

Die Kücheneinrichtung soll in der Scheffelstraße 12 weiterhin als offener Bereich innerhalb des Wohnzimmers beibehalten werden. Dies ist vorteilhaft, da durch einen direkten Übergang von Ess- und Wohnbereich sich notwendige Bewegungsflächen deutlich reduzieren lassen, da Überschneidungen möglich sind.<sup>91</sup>

Umbaumaßnahmen sind auch am Balkon vorzunehmen. Hier ist nicht nur ein schwellenloser Übergang sicherzustellen. Weiterhin ist eine Herabsetzung der Fenster und Fensterbänke sinnvoll, da die normalen Höhen von Fenstern und Balkonbrüstungen für Rollstuhlbenutzer nicht geeignet sind. Es ist darauf zu achten, dass auch in sitzender Position ausreichend Blickkontakt zum wohnlichen Außenbereich gewährleistet ist. Die Teilnahme am alltäglichen Leben ist für Behinderte sehr wichtig und bietet Abwechslung. Um dies zu erreichen, sollte die Balkonbrüstung zumindest ab einer Höhe von 60 cm durchsichtig gestaltet werden.<sup>92</sup>

Auf den Einbau von Innentüren ist weitestgehend zu verzichten. An Stellen, an denen Türen erforderlich sind, sollte auf Schiebetüren zurückgegriffen werden.

Die Schaffung von neuen Wohnformen, wie die WG-geeigneten und barrierefreien Wohnungen, ist in den Häusern 4, 6, 10 und 14 vorerst nicht geplant. Die baulichen Veränderungen in diesen Objekten beschränken sich auf die weitere Zusammenlegung von 1-Raum-Wohnungen zu 2-Raum-Wohnungen.

- Beseitigung der 1-Raum-Wohnungen in den Häusern Scheffelstraße 4-14

Aufgrund der Tatsache, dass in allen Häusern fast ausschließlich die 1-Raum-Wohnungen für den hohen Leerstand verantwortlich sind, sollte versucht werden, in allen Objekten diese zu 2-Raum-Wohnungen zusammenzulegen. Dieses Bauvorhaben kann auch ohne Freizug der betreffenden Häuser umgesetzt werden. Durch eine Vielzahl direkt nebeneinander liegender 1-Raum-Wohnungen, die beide aktuell vom Leerstand betroffen sind, kann die Anzahl dieser fast vollständig reduziert werden.

---

<sup>91</sup> Vgl. BauWissen Barrierefreies Bauen, Planungsgrundsätze in [www.heinze.de](http://www.heinze.de).

<sup>92</sup> Vgl. Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, S. 42.

Die Zahl der übrig bleibenden Wohnungen wäre nur geringfügig. Ein Grund für das fehlende Interesse an den 1-Raum-Wohnungen ist vor allem die Größe. Die kleinen Wohnungen verfügen über keine abgetrennte Küche, nur eine kurze Küchenzeile ist vorhanden.

Der Wohnraum in diesen Wohnungen hat im Durchschnitt eine Größe von 25 m<sup>2</sup>. Auf diesem Raum müssen alle drei Lebensbereiche -Schlafen, Essen und Wohnen- miteinander verbunden werden. Während das Zusammenlegen von Wohnen und Essen in der Regel keine Probleme darstellt, ist ein Schlafbereich ohne jegliche Abtrennung als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Diese Wohnform kann maximal für Studenten oder Auszubildende, die nur für begrenzte Zeit Wohnraum benötigen, genutzt werden.

- Farbliche Gestaltung der Objekte Scheffelstraße 4-14

In Helbersdorf haben viele Wohnhäuser, insbesondere die anderer Genossenschaften, eine auffällige Farbgestaltung. Komplette Häuser sind in kräftigen Farben gestrichen und an den Seiten mit dem jeweiligen Logo oder Erkennungszeichen versehen.

Eine farbliche Instandsetzung, und damit Verbesserung der Optik, ist bei allen fünf untersuchten Wohnhäusern notwendig. Die gegenwärtigen Farben sind verblasst und wirken nicht sonderlich einladend. Bei der Auswahl der Farben sollte sich an der Gestaltung der geschossweise zurückgebauten Häuser in der Scheffelstraße orientiert werden. Diese sind vorrangig in grün, gelb und ocker gestrichen. Die Objekte der Scheffelstraße 4-14 sollten ebenso mit dezenten, frischen Farben attraktiver gemacht werden. Auch die Balkone müssen malerisch instandgesetzt werden.

Die Fassade soll modern, aber trotzdem noch für Ältere ansprechend sein.

Um sich der Umgebung besser anzupassen und gleichzeitig Werbung für das eigene Unternehmen zu machen, sind die Seitenfassaden mit dem Zeichen der GGG zu kennzeichnen.

- Erneuerung der Hauseingänge und Gestaltung des Treppenhauses

Die Erneuerung der Hauseingänge sollte vor allen Dingen die malerische Instandsetzung umfassen. Die notwendigen baulichen Ausbesserungen sind bei allen Eingängen unterschiedlich. Sie umfassen meist die Beseitigung von Schäden im Mauerwerk, insbesondere derer im Fußsockel, und die Reparatur von Putzschäden.

Die Hauseingänge wurden an den einzelnen Objekten unterschiedlich gebaut. So sind die Eingänge der Scheffelstraße 4 und 6 mit Glas überdacht, während die Eingänge der Häuser 10, 12 und 14 komplett gemauert wurden.

Baulich verbessert werden müssen auch die Eingangsstufen. Die aufgebrauchte Versiegelung ist bereits so abgenutzt, dass die Steine zum Vorschein kommen. Hier ist ein witterungsbeständiger Schutz aufzubringen.

Auch bei der Gestaltung des Treppenhauses müssen die Bedürfnisse von älteren und/oder behinderten Menschen beachtet werden. Eine kontrastreiche Farbauswahl ist hier von besonderer Bedeutung. Durch diese wird die Orientierung in mehrgeschossigen Wohnbauten erheblich erleichtert. Insbesondere für Sehbehinderte ist eine eindeutige Markierung von Treppenbeginn und –ende und der einzelnen Stufenkanten unabdingbar.<sup>93</sup>

Aktuell sind das Treppenhaus hellgrün und die Türen im Hausflur dunkelgrün gestrichen. Die Türen, die vom Treppenhaus zu den jeweiligen Hausfluren führen, sollten zusammen mit den Wandvorsprüngen entfernt werden. Sie stellen unnötige Hindernisse für ältere Menschen dar.

Um die Sicherheit beim Begehen der Treppen zu erhöhen, ist das Anbringen eines zweiten Handlaufes empfehlenswert. So besteht durch den beidseitigen Handlauf ausreichend Möglichkeit zum Festhalten. Der an der Wand befindliche Lauf sollte mindestens 30 cm waagrecht über Anfang und Ende der Treppe verlängert werden. Somit wird auch der An- und Austritt erleichtert.<sup>94</sup>

Der innere Handlauf ist miteinander zu verbinden. Dadurch lässt sich ein Umgreifen beim Wechseln der Treppe vermeiden.

---

<sup>93</sup> Vgl. Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, S. 43.

<sup>94</sup> Vgl. Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, S. 44.



Auch für genügend Beleuchtung muss im Treppenhaus gesorgt sein. Hier sind auf ausreichend lange Intervalle zu achten. Zur Unterstützung der Orientierung sind im Treppenaufgang auf der jeweiligen Etage die Geschossangaben zu vermerken.<sup>95</sup>

Die Innentüren die den Hauseingang vom Treppenhaus trennen und die passiert werden müssen, um die Briefkästen zu erreichen, sind mit automatischen Türöffnern zu versehen.

Als Fußbodenbelag ist im Treppenhaus Steinfußboden vorzufinden, in den Hausfluren selbst befindet sich feuerfester PVC-Belag. Dieser hat einen hellgrauen Farbton, der für Wohnbauten aufgrund seiner Helligkeit nicht geeignet ist.

Durch die ständige Benutzung von Mietern oder Besuchern weist dieser bereits Verschmutzungen auf.

Ein kompletter Austausch des Bodenbelages ist sehr kostenintensiv, daher wird darauf vorerst verzichtet. Bei einem späteren Wechsel sollte auf einen optisch ansprechenden und dunkleren Belag, der widerstandsfähiger gegen Verschmutzungen ist, zurückgegriffen werden.

### Zukünftige Mietergruppen

Die aktuellen Mietergruppen, hauptsächlich ältere Menschen und junge Auszubildende, sollten größtenteils beibehalten werden. Die WG-Wohnungen, sowohl die 2-Raum als auch die 3-Raum, können von jungen und älteren Menschen bewohnt werden. Durch die Wohngemeinschaften wird angestrebt, das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Wohngebiet etwas zu verjüngen.

Familien mit Kindern gehören nicht zu den Zielgruppen dieser Objekte, da im Stadtteil Helbersdorf ausreichend andere Wohnblöcke mit 3- und 4-Raum-Wohnungen vorhanden sind, in deren Nähe sich auch Spielplätze befinden.

Die barrierefreien Wohnungen sind für Ältere und körperlich eingeschränkte Personen vorgesehen.

Auch nach den Umbaumaßnahmen sollten sich die Nettokaltmieten pro Quadratmeter im normalen Preissegment befinden.

---

<sup>95</sup> Vgl. Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, S. 43.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten, nachdem alle Umbaumaßnahmen erfolgt sind. Sie setzt voraus, dass in jedem Objekt alle Möglichkeiten für eine Zusammenlegung von Wohnungen ausgenutzt wurden. Die Scheffelstraße 10 bleibt vorerst so bestehen. In diesem Haus sind aufgrund des geringen Leerstandes und der Tatsache, dass die leerstehenden Wohnungen nicht nebeneinander liegen, Zusammenlegungen aktuell nicht erforderlich bzw. machbar. Die Gewerbeeinrichtungen bleiben in allen Häusern bestehen.

	Wohnungen ges.	1-Raum	2-Raum	3-Raum	Gewerbe
Scheffelstr. 4	39	19	20	0	2
Scheffelstr. 6	37	12	24	1	1
Scheffelstr. 10	47 + 1 Gästewohn.	34	12	1	1
Scheffelstr. 12	31	7	20	4	2
Scheffelstr. 14	46	33	12	1	1

Tab. 19: Wohn- und Gewerbeverteilung in den einzelnen Objekten nach den

Umbaumaßnahmen

eigene Tabelle



## **9 Gestaltung des direkten Umfeldes**

Bei einer Verbesserung des Wohnumfeldes spielt die Parkplatzsituation eine direkte Komponente. Der Komfort eines Wohngebietes wird maßgeblich an der Anzahl von Stellplätzen bewertet. In der heutigen Zeit, in der die Zahl von Fahrzeugen und die Mobilität ständig zunehmen, stellt das Angebot an Parkflächen bei der Wahl des Wohnortes ein wichtiges Kriterium dar. Diesbezüglich herrscht in der Scheffelstraße 4-14 ein akuter Nachholbedarf. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen wird die Anzahl dieser und die der erforderlichen Stellplätze zwar geringer, Bedarf besteht aber weiterhin. Allerdings ist zu erwähnen, dass eine für alle Bewohner ausreichende Parkfläche aufgrund des Platzmangels vor den Objekten nie erreicht werden kann.

- Verbesserung der Parksituation

Auf die 233 Wohnungen, die Gesamtzahl an Wohnungen der 5 Objekte, kommen insgesamt 37 Parkplätze, die von den Mietern angemietet werden können und 14 freie Parkplätze, von denen 12 wiederum als 2-Stunden-Parkplätze ausgewiesen sind.

Vor der Scheffelstraße 4 befindet sich eine Parkfläche mit 14 Stellplätzen inklusive 2 für Rollstuhlfahrer und 23 Stellflächen inklusive einem für Rollstuhlfahrer befinden sich vor der dem Haus in der Scheffelstraße 12.<sup>96</sup> Die 14 freien Plätze sind vor allen fünf Objekten fast gleichmäßig verteilt. Eine Reduzierung dieser Flächen, und damit Umwandlung in Mieterparkplätze, ist nicht sinnvoll, obwohl dringend Stellflächen für die Mieter benötigt werden. Insbesondere von den verschiedenen Pflegediensten werden die freien Plätze regelmäßig genutzt. Auch durch die ansässigen Ärzte und medizinischen Einrichtungen in den Häusern oder dem erforderlichen Platz für das Be- und Entladen von Fahrzeugen besteht regelmäßig Bedarf an Stellflächen, die kurzfristig genutzt werden können. Die Fläche vor den Häusern Scheffelstraße 4-14 ist schwierig um Stellflächen zu erweitern, da diese äußerst knapp bemessen ist. Wichtig ist die Einhaltung der Flucht- und Rettungswege bzw. Feuerwehrezufahrten. Um weitere Stellplätze anzulegen, ist es erforderlich, den Grünflächenanteil vor den Häusern zu reduzieren, um diesen für Parkplätze nutzen zu können.

 Vorhandene Stellflächen       Geplante Stellflächen

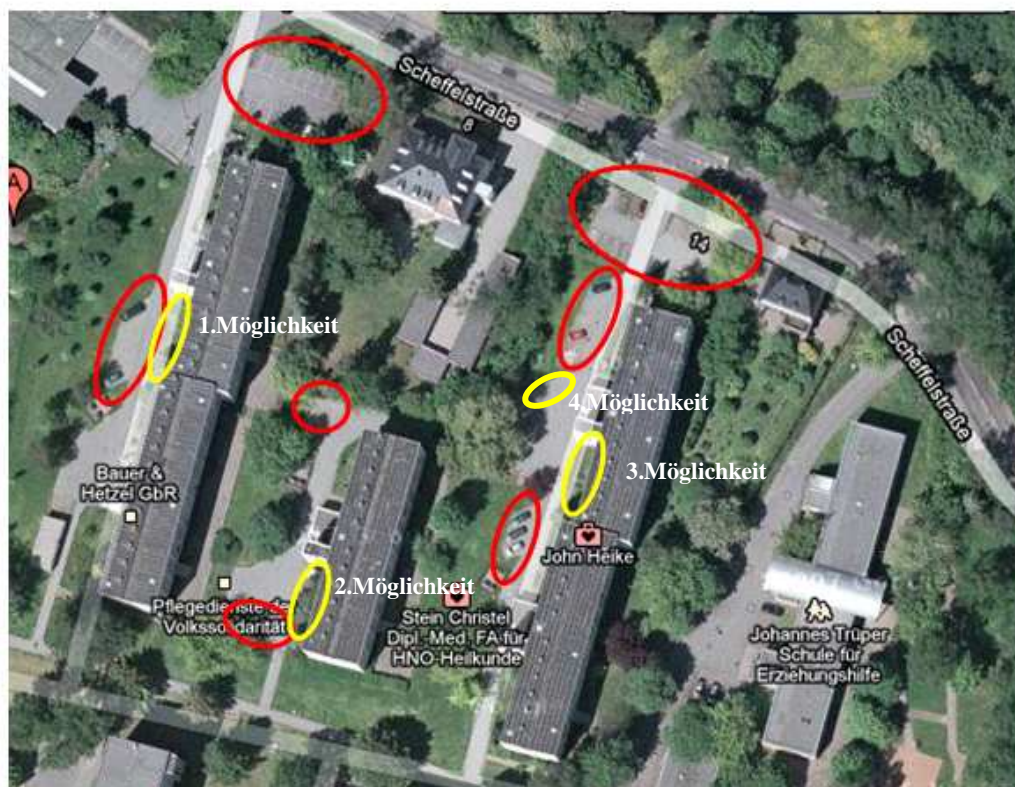


Abb. 4: Vorhandene und geplante Stellflächen vor den Objekten  
eigene Darstellung

<sup>96</sup> GGG: Beschilderungs- und Markierungsplan der Scheffelstraße 4-14.

Die erste Möglichkeit zur Erhöhung der Parkplatzzahl ist die Entfernung des Grünstreifens vor der Scheffelstraße 4. Dieser hat eine Länge von 14 m und eine Breite von knapp 7 m. Er bietet damit Platz für 5 Stellplätze in Schrägaufstellung. Die Plätze sollen genau gegenüber den 5 2-Stunden-Parkplätzen entstehen. Die vorhandenen Absperrbügel und Bäume müssen entfernt werden.

Die zweite Möglichkeit ergibt sich vor der Scheffelstraße 10. Auch hier befindet sich gegenüber den 2 öffentlichen Plätzen ein Grünstreifen von 10 m Länge und 5,20 m Breite. Nach der Entfernung der Bäume dient er der Schaffung von 4 Parkplätzen in Senkrechtaufstellung.

Die dritte Möglichkeit befindet sich vor der Scheffelstraße 12. Analog zu den ersten Varianten, bietet die Grünfläche nach Beseitigung Platz für 3 Stellflächen in Senkrechtaufstellung.

Die letzte Möglichkeit stellt die Versetzung der Wäschestangen vor den 5 Parkplätzen gegenüber der Scheffelstraße 14 dar. Nach erfolgter Abtragung der Wiese und Entfernung der Bügel bietet diese Fläche Platz für 3 Fahrzeuge.

Zu beachten ist auch die mögliche Steigerung des Platzbedarfes für Fahrräder. Insbesondere durch junge Menschen und Studenten, die häufig noch über kein eigenes Auto verfügen, werden Fahrräder als Fortbewegungsmittel benutzt. Insofern sind vor allen Häusern ausreichend Fahrradständer aufzustellen.

Bisher war für jede Wohnung ein Keller vorhanden. Wenn weiterhin zu jeder Wohnung ein Keller zur Verfügung gestellt wird, herrscht durch die Wohnungszusammenlegung ein Überschuss an Kellerräumen. Diese könnten miteinander verbunden werden, um einen Fahrradraum oder sonstigen Abstellraum im Haus anzubieten.

## **10 Vermarktungsstrategien**

Damit die durchgeführten Umbaumaßnahmen auch zum Erfolg führen, müssen diese entsprechend beworben werden. Immobilienmarketing spielt bei der Verringerung des Leerstandes eine wesentliche Rolle. Zu den Zielen der Vermarktung gehört unter anderem die Sicherung des Immobilienbestandes, eine langfristige Gewinnerzielung, der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit und die Erschließung neuer Marktsegmente.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S. 360.

In der heutigen Zeit steht den Wohnungsunternehmen eine Vielzahl von Marketinginstrumenten zur Verfügung. Die gängigsten Vermarktungsmethoden sind die Veröffentlichungen in Zeitungen und im Internet.

Die Objekte in der Scheffelstraße 4-14 werden aktuell nur über das Tochterunternehmen der GGG, der Wohnen in Chemnitz GmbH (WiC), vermarktet.

Bereits während der Umbaumaßnahmen sollte zusätzlich eine externe Firma beauftragt werden, die auf Immobilienmarketing spezialisiert ist.

Eine geeignete Möglichkeit zur Vermarktung wäre beispielsweise die Veröffentlichung der Häuser im Mieterjournal, um bestehende Mieter auf die geplanten Wohngemeinschaften und barrierefreien Wohnungen aufmerksam zu machen. Selbstverständlich sollen auch potenzielle Neumieter angesprochen werden. Hier kann auf klassische Werbemittel wie Plakatwerbung, Flyer, Baustellenmarketing und Zeitungsartikel zurückgegriffen werden.

Sehr wichtig ist die frühzeitige Einbindung zukünftiger Mieter. Es empfiehlt sich das Einrichten einer sogenannten offenen Baustelle. Es bietet sich an, insbesondere in den barrierefreien Wohnungen, Informationsstände einzurichten, damit Interessenten sich mit dieser Thematik vertraut machen können. Durch die umfassenden Produktinformationen, die dadurch den potenziellen Mietern zur Verfügung gestellt werden, kann die Vermietung wesentlich gefördert werden.

Eine weitere Möglichkeit ist die Einrichtung einer Musterwohnung. Dies umfasst die vorzeitige Fertigstellung einer Wohnung, beispielsweise einer der WG's, um den zukünftigen Bewohnern die Gelegenheit zu geben, sich Anregungen zu holen.

Außerdem ist eine rechtzeitige Inkenntnissetzung der aktuellen Mieter über die geplanten Bauvorhaben von Vorteil. Dies kann durch regelmäßige Versammlungen oder zumindest über Schriftverkehr erfolgen.

Um die Wohngemeinschaften, insbesondere die für Senioren, attraktiver zu machen, können verschiedene Serviceleistungen angeboten werden. Denkbar wäre eine Zusammenarbeit mit der Volkssolidarität oder den Pflegediensten. Leistungen wären beispielsweise die Betreuung von Bewohnern, das Organisieren von Ausflügen, aber auch die Hilfestellung bei ganz alltäglichen Dingen wie Einkaufen, Wäsche waschen oder Essen kochen.

## **11 Wirtschaftlichkeitsanalyse**

Der Umbau der Häuser Scheffelstraße 4-14 umfasst insgesamt 25 2-Raum-Zusammenlegungen, 4 3-Raum-Zusammenlegungen und die Einrichtung von 6 barrierefreien Wohnungen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die jeweilige Anzahl der Zusammenlegungen in den einzelnen Häusern.

Scheffelstr. 4	16 1-Raum-Wohnungen zusammengelegt zu 8 2-Raum-Wohnungen
Scheffelstr. 6	12 1-Raum-Wohnungen zusammengelegt zu 6 2-Raum-Wohnungen
Scheffelstr. 10	Aktuell keine Zusammenlegungen geplant
Scheffelstr. 12	18 1-Raum-Wohnungen zusammengelegt zu 9 2-Raum-Wohnungen, 12 1-Raum-Wohnungen zusammengelegt zu 4 3-Raum-Wohnungen, Ausbau von 6 1-Raum-Wohnungen zu 6 barrierefreien Wohnungen
Scheffelstr. 14	4 1-Raum-Wohnungen zusammengelegt zu 2 2-Raum-Wohnungen

Tab. 20: Verteilung der geplanten Zusammenlegungen

eigene Tabelle

Für die Verbindung von 2 Wohnungen kann ein Kostenaufwand von 16.000 € und für 3 Wohnungen ein Aufwand von 23.000 € veranschlagt werden. In diesem Wohnungsausbau sind die Kosten für Malerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Estricharbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten, Tischlerarbeiten, Feinreinigung, Elektroinstallation, Sanitär- und Heizungsinstallation und Lüftung enthalten.

Für den behindertengerechten Umbau von Erdgeschosswohnungen entstehen pro Wohnung Kosten in Höhe von 12.000 €. Neben den obergenannten Arbeiten umfassen diese Kosten die Verbreiterung der Innen- und Wohnungseingangstüren, die Beseitigung der Balkonschwelle und Einbau neuer Balkonfenster, das Versetzen der Elektrik und den kompletten Badausbau inklusive Haltegriffe, ebenerdiger Dusche, unterfahrbarem Waschtisch und behindertengerechtem WC.<sup>98</sup>

Bei Durchführung aller Zusammenlegungen in der Scheffelstraße 4-14 entstehen Gesamtkosten in Höhe von 564.000 €. Die Kosten für die Parkplätze und die Fassadengestaltung werden bei dieser wirtschaftlichen Betrachtung nicht beachtet.

---

<sup>98</sup> Auskunft GGG durch die zuständige Technikerin.

Scheffelstr. 4	$8 \times 16.000 \text{ €} = \mathbf{128.000 \text{ €}}$
Scheffelstr. 6	$6 \times 16.000 \text{ €} = \mathbf{96.000 \text{ €}}$
Scheffelstr. 12	$9 \times 16.000 \text{ €} + 4 \times 23.000 \text{ €} + 6 \times 12.000 \text{ €} = \mathbf{308.000 \text{ €}}$
Scheffelstr. 14	$2 \times 16.000 \text{ €} = \mathbf{32.000 \text{ €}}$

Tab. 21: Kostenverteilung auf die einzelnen Objekte

eigene Tabelle

Die Umbaumaßnahmen werden zu 100 Prozent aus Eigenmitteln finanziert.

In der Wirtschaftlichkeitstabelle werden zunächst die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und die jeweilige Quadratmeterzahl erfasst. Damit kann die Höhe der Baukosten pro Quadratmeter ermittelt werden. Anschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge. Zu den Aufwendungen zählen die kalkulatorischen Zinsen und Tilgung für Eigenmittel, wobei 5 Prozent für Zinsen und 2 Prozent für die Tilgung angenommen werden. Des Weiteren müssen für frühere Kredite Zinsen und Tilgungen aufgewendet werden. So wurde an den Objekten Scheffelstraße 4-14 eine Fassadensanierung vorgenommen, die mit Fremdmitteln finanziert wurde, die jetzt noch abzubezahlen sind. Zusätzlich existieren Altschulden.

Weitere Aufwendungen sind Verwaltungskosten, dazu zählen sächliche Verwaltungskosten, Personalkosten und Sachkosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Mietausfallwagnis und Betriebskostenausfall.

Zu den Erträgen zählen die Mieteinnahmen von Wohnungen und Gewerbe.

Nachfolgend wird als Beispiel für die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Scheffelstraße 4 aufgeführt. Die Berechnungen der Objekte Scheffelstraße 6, 12 und 14 sind in der Anlage 9 ab Seite XX zu finden.

Alle angenommen Werte basieren auf unternehmensinternen Daten.

Die vier Wirtschaftlichkeitsberechnungen hatten immer positive Werte zum Ergebnis, was bedeutet, dass trotz der Umbaumaßnahmen die Einnahmen immer höher als die Ausgaben waren.

<b>Objekt: Scheffelstraße 4</b>		
Anzahl Wohnungen / m <sup>2</sup> Wohnfläche	39	1.668
Anzahl Gewerbe / m <sup>2</sup> Gewerbefläche	2	159,74
<b>Summe Wohnungen und Gewerbe / Gesamtfläche</b>	<b>41</b>	<b>1.827,74</b>
<b>Wirtschaftlichkeitsbewertung</b>		
Baukosten für Gesamtfläche pro m <sup>2</sup>		70 €
Finanzierung:		
Eigenmittel		128.000 €
<b>Aufwendungen</b>		
kalk. Zinsen + Tilgung für Eigenmittel	7,00 %	8.960 €
Zinsen Marktdarlehen	7,44 €/m <sup>2</sup>	13.598 €
Tilgung Marktdarlehen	4,92 €/m <sup>2</sup>	8.992 €
Zinsen und Tilgung Altschulden	5,16 €/m <sup>2</sup>	9.431 €
<b>Lfd. Aufwand</b>		
Verwaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	3,12 €/m <sup>2</sup>	5.703 €
Instandhaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	7,30 €/m <sup>2</sup>	13.343 €
Mietausfallwagnis (MAW)	5,00 %	4.887 €
Betriebskostenausfall (1,50 €/m <sup>2</sup> Ges.fl. bei 5% MAW)	5,00 %	1.645 €
<b>Summe Jahresaufwand</b>		<b>66.559 €</b>
<b>Erträge</b>		
Miete Wohnungen (Annahme)	4,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	90.072 €
Miete Gewerbe (Annahme)	4,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	7.668 €
<b>Summe Jahreserträge</b>		<b>97.740 €</b>
<b>ERGEBNIS</b>		<b>31.181 €</b>

Tab. 22: Wirtschaftlichkeitsberechnung der Scheffelstraße 4

eigene Tabelle in Anlehnung an die Wirtschaftlichkeitstabelle der GGG



## **12 Fazit**

Bei der Bearbeitung des Themas wurden zunächst die Inhalte der einzelnen Analysen erläutert, bevor diese in der Praxis angewendet wurden.

Nach der Analyse des Makro- und Mikrostandortes konnte festgestellt werden, dass sowohl Chemnitz als auch speziell Helbersdorf vom Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Gleichzeitig werden die Bewohner immer älter, während junge Menschen häufig abwandern. Zu den eindeutigen Stärken der Stadt zählen jedoch die Verkehrsstruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Chemnitz hat heute vielmehr ein Imageproblem, wird es doch häufig als alte Industriestadt mit ungenügenden Arbeitsplätzen angesehen. Chemnitz ist darauf angewiesen, mehr Werbung für sich als Stadt zu machen. Entsprechendes Marketing ist notwendig, um mehr Aufmerksamkeit auf Chemnitz zu lenken. Nur so kann dem stetigen Bevölkerungsschwund entgegengewirkt werden.

Die durchgeführte Marktanalyse ergab, dass auch die Haushaltsstruktur aktuell einen Wandel erlebt. Hier lässt sich ein Trend zu kleineren und Single-Haushalten erkennen. Der Wohnungsbestand besteht in Chemnitz hauptsächlich aus 3- und 4-Raum-Wohnungen. In Helbersdorf existieren vorrangig 1- und 2-Personen-Haushalte, die in 1- und 2-Raum-Wohnungen leben, da diese den Großteil des Helbersdorfer Wohnungsbestandes ausmachen.

Bei der Untersuchung der Objekte wurde festgestellt, dass aufgrund des ungünstigen Grundrisses der 1-Raum-Wohnungen ein hoher Leerstand herrscht. Aus diesem Grund wurden verschiedene Überlegungen angestellt, um die Marktposition der Objekte zu verbessern.

In den Häusern der Scheffelstraße 4-14 ist die GGG definitiv darauf angewiesen, Umbaumaßnahmen durchzuführen. Sollten die jetzigen Wohnungsformen unverändert bestehen bleiben, ist von einer weiteren Steigerung des Leerstandes auszugehen. Im ungünstigsten Fall stellt dann der Abriss die letzte Alternative dar. Auch wenn dieser immer die letzte Möglichkeit sein sollte, müssen sich die Wohnungsunternehmen mit diesem Thema auseinandersetzen, denn durch den allgemeinen Bevölkerungsrückgang ist eine punktuelle Verringerung des Wohnungsbestandes unvermeidbar.

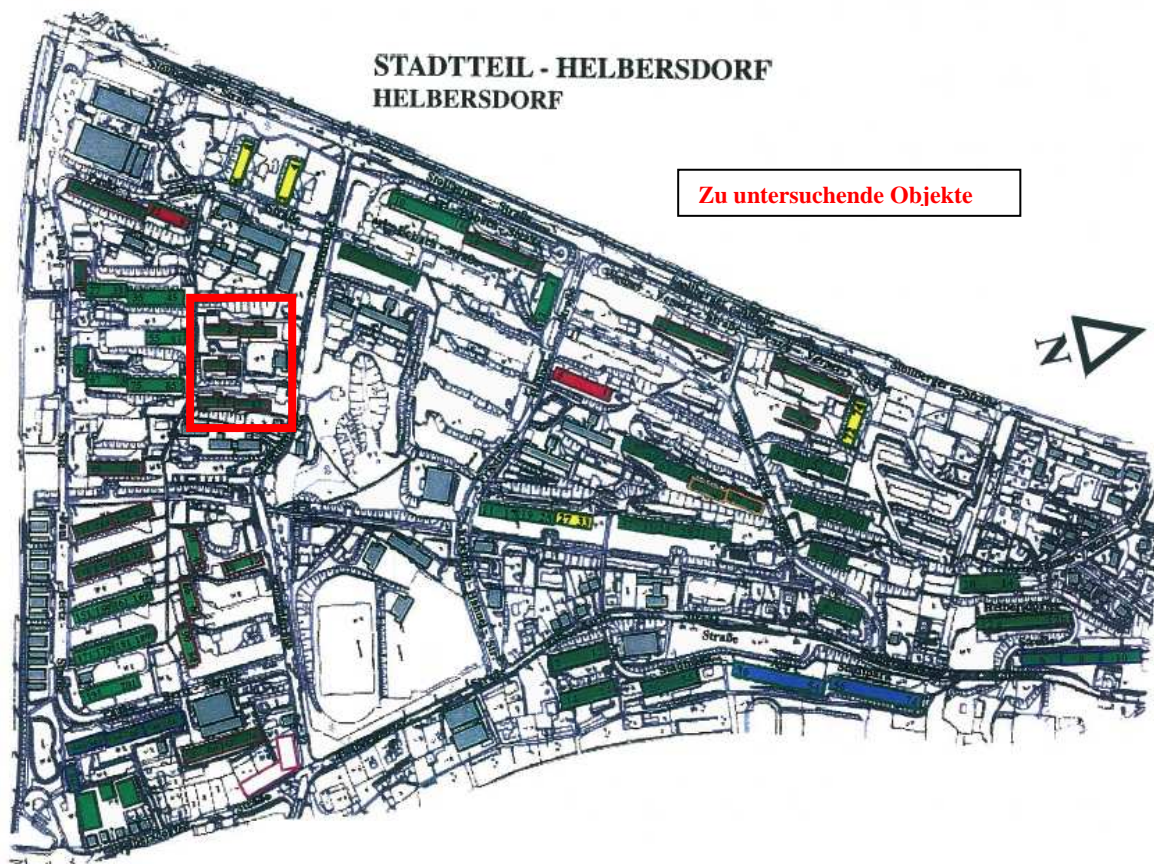
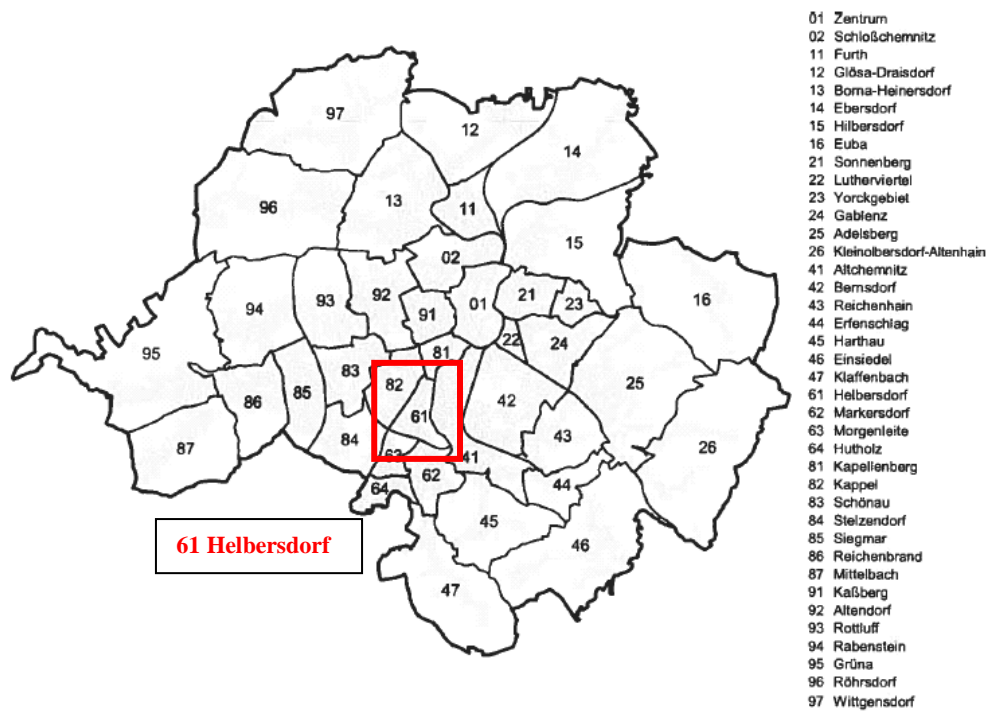
Da der Bevölkerungsrückgang zwar erst begonnen hat, sich aber in Zukunft weiter verschärfen wird, ist eine frühzeitige Anpassung des Bestandes seitens der Unternehmen gefordert. Um Mieter zu binden und neue zu gewinnen, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter erforderlich. Es gilt, ihre Bedürfnisse zu erforschen und entsprechend zu reagieren. Dies verlangt eine hohe Flexibilität und bringt den Wohnungsunternehmen ein neues Aufgabengebiet: die Projektentwicklung. Zu den Aufgaben der Verwalter wird es zukünftig gehören, immer wieder neue Konzepte zu entwickeln, um die Vermietung zu stabilisieren.

## **Anlagen**

Anlage 1: Chemnitzer Stadtteile und Lage der Objekte in Helbersdorf	VIII
Anlage 2: Flurkarte der Scheffelstraße 4-14 (Flurstücksnummer 101/29)	IX
Anlage 3: Objektansichten der einzelnen Häuser in der Scheffelstraße	X
Anlage 4: Fassadenansicht und Blick in einen Hausflur	XI
Anlage 5: Chemnitzer Mietspiegel 2010 und Bewertungsschlüssel	XII
Anlage 6: Punktekatalog der GGG zur Bewertung des Hauses	XIII
Anlage 7: Punktekatalog der GGG zur Bewertung der Wohnung	XV
Anlage 8: DIN 18025	XVII
Anlage 9: Wirtschaftlichkeitsberechnung der Scheffelstraße 6, 12 und 14	XX

# Anlage 1: Chemnitzer Stadtteile und Lage der Objekte in Helbersdorf

Stadtteilübersicht: Stadt Chemnitz Flurkarte: GGG



GGG Software GIS





Anlage 3: Objektansichten der einzelnen Häuser in der Scheffelstraße  
eigene Fotografien



Anlage 4: Fassadenansicht und Blick in einen Hausflur  
eigene Fotografien





# Anlage 5: Chemnitzer Mietspiegel 2010 und Bewertungsschlüssel

Übersicht der ortsüblichen Nettokaltmieten					
Baujahresklasse	Wohnungsgröße	Wohnqualität			
		einfach	mittel	gut	sehr gut
Nettokaltmiete in €/m²					
bis 1924	unter 50 m²		4,16 - 4,76	4,24 - 5,27	4,52 - 6,02 (63 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²			3,87 - 5,09	4,26 - 5,69 (75 Punkte)*
	80 m² und mehr		3,59 - 4,61	3,75 - 4,95	3,97 - 5,46 (74 Punkte)*
1925 bis 1948	unter 50 m²		3,64 - 4,95	4,67 - 5,80	4,77 - 5,99 (68 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²			4,63 - 5,68	4,78 - 6,00 (71 Punkte)*
	80 m² und mehr		3,46 - 4,26	4,27 - 5,30	4,83 - 6,06 (69 Punkte)*
1949 bis 1969	unter 50 m²		4,14 - 5,32	4,62 - 5,63	5,37 - 6,07 (62 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²			4,50 - 5,39	5,10 - 5,82 (65 Punkte)*
	80 m² und mehr		4,02 - 5,06	4,16 - 5,26	4,62 - 5,74 (71 Punkte)*
1970 bis 1990	unter 50 m²	3,50 - 4,17	3,55 - 4,44	4,02 - 5,13	4,90 - 5,34 (63 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,54 - 4,38	3,92 - 5,00	4,82 - 5,17 (64 Punkte)*
	80 m² und mehr		3,46 - 4,14	3,85 - 4,56	4,10 - 5,05 (66 Punkte)*
seit 1991	unter 50 m²		3,46 - 3,80	3,94 - 6,08	4,58 - 6,52 (66 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,42 - 3,78	3,95 - 6,12	4,66 - 6,34 (70 Punkte)*
	80 m² und mehr			3,59 - 5,51	4,64 - 6,12 (77 Punkte)*

\* in der Befragung erreichte Maximalpunktzahl

60

\* In der Befragung erreichte Maximalpunktzahl

Wohnqualität			
einfach	mittel	gut	sehr gut
bis 37 Punkte	38 bis 47 Punkte	48 bis 57 Punkte	ab 58 Punkte



## Anlage 6: Punktekatalog der GGG zur Bewertung des Hauses



### GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEWIRTSCHAFTS-GESELLSCHAFT M.B.H.

Punktekatalog zur Bewertung der Ausstattung der Wirtschaftseinheit			
Geschäftsstelle:	86	SB:	K602
		Name SB:	Frau Tisza
U-Nr.	44360	VE:	40028
Strasse:	Scheffelstr. 4	Baujahr:	1978
Baujahresklassen:	1970 bis 1990		
Stellplatz:	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	Foto:	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein

Wohnungsanzahl pro Hauseingang	Punkte: 0
<input checked="" type="radio"/> über 12 Wohnungen <input type="radio"/> 9 bis 12 Wohnungen <input type="radio"/> 6 bis 8 Wohnungen <input type="radio"/> 3 bis 5 Wohnungen	
Geschossanzahl des Gebäudes	Punkte: 1
<input type="radio"/> mehr als 6 Geschosse <input checked="" type="radio"/> 4 bis 6 Geschosse <input type="radio"/> 1 bis 3 Geschosse	

Überwiegende Geschossanzahl der Nachbargebäude	Punkte: 1
<input type="radio"/> 7 Geschosse und mehr <input checked="" type="radio"/> 4 bis 6 Geschosse <input type="radio"/> 1 bis 3 Geschosse	
Überwiegende Bebauung der Wohnumgebung	Punkte: 3
<input type="radio"/> Gewerbebebauung als Wohnumgebung <input type="radio"/> geschlossenen Bebauung ohne Grünflächen Gärten oder Innenhofgrün <input checked="" type="radio"/> geschlossenen Bebauung mit Grünflächen Gärten oder Innenhofgrün <input type="radio"/> offene Bebauung mit Grünflächen Gärten oder Innenhofgrün bzw. Ein und Zweifamilienhäuser	
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm	Punkte: 2
Verkehr: <input type="radio"/> starke Belastung <input checked="" type="radio"/> mittlere Belastung <input type="radio"/> geringe Belastung <input type="radio"/> keine Belastung	2
Industrie/Gewerbe:	6
<input type="radio"/> starke Belastung <input type="radio"/> mittlere Belastung <input type="radio"/> geringe Belastung <input checked="" type="radio"/> keine Belastung	4
allgemeiner Lärm:	
<input type="radio"/> starke Belastung <input type="radio"/> mittlere Belastung <input checked="" type="radio"/> geringe Belastung <input type="radio"/> keine Belastung	
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnungen (Fußweg - einfache Entfernungen)	Punkte: 4

<p>Nahverkehr: <input type="radio"/> über 30 min  <input checked="" type="radio"/> 11 bis 30 min  <input type="radio"/> bis 10 min</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:  <input type="radio"/> über 30 min  <input checked="" type="radio"/> 11 bis 30 min  <input type="radio"/> bis 10 min</p> <p>Grünanlagen: (öffentliche Parks oder Wald oder parkähnliche Anlagen)  <input type="radio"/> über 30 min  <input checked="" type="radio"/> 11 bis 30 min  <input type="radio"/> bis 10 min</p> <p>Freizeit/Sport: <input type="radio"/> über 30 min  <input checked="" type="radio"/> 11 bis 30 min  <input type="radio"/> bis 10 min</p>	<p>1 1 1 1</p>
Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum	Punkte: 1
<input type="radio"/> über 30 min <input checked="" type="radio"/> 20 bis 30 min <input type="radio"/> unter 20 min	
	Punkte gesamt: 12

Erfasser: Eva Tisza

Anlage 7: Punktekatalog der GGG zur Bewertung der Wohnung



**GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEWIRTSCHAFTS-GESELLSCHAFT M.B.H.**

Punktekatalog zur Bewertung der Ausstattung der Wohnung	
<b>Geschäftsstelle:</b> GS 86 SB: K602 <b>Name SB:</b> Frau Tisza <b>U-Nr.</b> 44360 <b>VE:</b> 40028 <b>VU:</b> 6 <b>Nutzungsart:</b> W <b>Strasse:</b> Scheffelstr. 4 <b>Lage:</b> ER07 <b>Wohnfläche:</b> 61,22 m <sup>2</sup> <b>Baujahresklassen:</b> 1970 bis 1990 <b>Grundriss:</b> ● ja ○ nein <b>4,33 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Sanitärausstattung</b>	<b>Punkte: 9</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Badezimmer innerhalb der Wohnung(separater Raum)	1
<input type="checkbox"/> mit Fenster	0
<input type="checkbox"/> Wände teilweise gefliest	2
<input checked="" type="checkbox"/> Wände mindestens zargenhoch gefliest	
<input type="checkbox"/> Badewanne freistehend	2
<input checked="" type="checkbox"/> Badewanne eingebaut	
<input type="checkbox"/> Dusche mit Vorhang	0
<input type="checkbox"/> Dusche mit fester Abtrennung	
<input checked="" type="checkbox"/> Fußboden gefliest	1
<input checked="" type="checkbox"/> Waschbecken	1
<input type="checkbox"/> zweites Waschbecken	0
<input type="checkbox"/> Bidet im Badezimmer	0
<input checked="" type="checkbox"/> WC im Badezimmer	2
<input type="checkbox"/> Handtuchwandheizkörper	0
<input type="checkbox"/> zweites Bad/Dusche (separater Raum)	0
<input type="checkbox"/> Bad/Dusche außerhalb der Wohnung	0
<input type="checkbox"/> separates WC innerhalb der Wohnung	0
<input type="checkbox"/> separates WC außerhalb der Wohnung	0
<b>Heizung</b>	<b>Punkte: 5</b>
<input type="checkbox"/> Zentralheizung	
<input type="checkbox"/> Fußboden-/Wandheizung	
<input checked="" type="checkbox"/> Fernwärmeversorgung	
<input type="checkbox"/> Etagenheizung betrieben mit Gas/Elt/Öl	
<input type="checkbox"/> Etagenheizung betrieben mit Festbrennstoffen	
<input type="checkbox"/> Elektrospeicherheizung komplett	
<input type="checkbox"/> Einzelöfen überwiegend betrieben mit Gas/Elt	
<b>Fußböden überwiegend ausgestattet mit</b>	<b>Punkte: 2</b>
<input type="checkbox"/> Parkett Laminat o.ä.	
<input type="checkbox"/> Bodenfliesen	
<input checked="" type="checkbox"/> Teppichboden	
<input type="checkbox"/> PVC-Belägen	

<b>Warmwasserversorgung</b>	<b>Punkte: 4</b>
<input type="radio"/> dezentrale Warmwasserversorgung <input checked="" type="radio"/> zentrale Warmwasserversorgung	
<b>Küchenausstattung</b>	<b>Punkte: 3</b>
<input type="radio"/> Kochnische <input checked="" type="radio"/> Küche/Amerikanische Küche bis 12 m² <input type="radio"/> Küche/Amerikanische Küche ab 12 m²	2
<input type="checkbox"/> Küche mit Fenster	0
<input type="checkbox"/> komplette Einbauküche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Wände im Arbeitsbereich gefliest (Herd/Spüle)	1
<input type="checkbox"/> Fußboden gefliest	0
<b>Fenster</b>	<b>Punkte: 3</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Thermo- Isolier- und/oder Lärmschutzfenster	3
<input type="checkbox"/> Kasten- Verbundfenster	0
<input type="checkbox"/> Jalousinen/Rolläden	0
<b>Weitere Ausstattungsmerkmale</b>	<b>Punkte: 7</b>
<input checked="" type="checkbox"/> sanitäre Leitungen - mindestens verdeckte Form	1
<input type="checkbox"/> elektrische Leitungen - mindestens verdeckte Form	0
<input checked="" type="checkbox"/> Balkon/Loggia/Terrasse	2
<input type="checkbox"/> französisches Fenster	0
<input type="checkbox"/> Erker	0
<input type="checkbox"/> Garage/Stellplatz	0
<input type="checkbox"/> Gartenteil	0
<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug	2
<input checked="" type="checkbox"/> Wechselsprechanlage/Türöffner	1
<input checked="" type="checkbox"/> Abstellraum/Keller/Bodenkammer	1
<input type="checkbox"/> mehrere Wohnebenen/Maisonette/Galerie	0
<b>Wohngeschoss der Wohnung</b>	<b>Punkte: 1</b>
<input type="radio"/> Souterrain <input checked="" type="radio"/> Erdgeschoss <input type="radio"/> 1. Obergeschoss <input type="radio"/> 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss	
	<b>Punkte gesamt: 34</b>
Punktegesamt VE + WI : 46	
Einstufung Wohnqualität: mittel	
Wohnungsgröße in m²: 50 bis unter 80	
Erfasser: Eva Tisza	
über 12 Wohnungen4 bis 6 Geschossegeschlossenen Bebauung mit Grünflächen Gärten oder Innenhofgrün4 bis 6 Geschossemittlere Belastungkeine Belastunggeringe Belastung 11 bis 30 min11 bis 30 min11 bis 30 min11 bis 30 min20 bis 30 min	

## Anlage 8: DIN 18025

www.nullbarriere.de

### Zur DIN 18025 - Barrierefreie Wohnungen

- **Teil 1:** Barrierefreie Wohnungen. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer. Planungsgrundlagen.
- **Teil 2:** Barrierefreie Wohnungen. Planungsgrundlagen.

#### DIN 18025-1 Barrierefreie Wohnungen. Wohnungen für Rollstuhlfahrer. Planungsgrundlagen

stellt die Planungsgrundlage für exakt rollstuhlgerechte Wohnungen dar.

Menschen können auf vielfältige Art und Weise in ihrer Mobilität eingeschränkt sein. Um ein selbstbestimmtes Leben führen zu können, müssen deshalb insbesondere beim Wohnungsbau grundlegende Gegebenheiten berücksichtigt werden. Es sind u. a. Bewegungsflächen im Haus- und Wohnbereich so zu bemessen, dass auch mit größeren Rollstühlen die Nutzung aller Räumlichkeiten möglich ist, ausreichende Türbreiten sowie stufen- und schwellenloses Befahren sind hierbei wichtige Planungsvoraussetzung. Grundmaße und Empfehlungen gibt in Text und Bild die DIN 18025-1.

**Bewegungsflächen** sind die für Rollstuhlbenutzer (Wendekreis) notwendigen Flächen, die zur Nutzung der Wohnung benötigt werden. Sie dürfen sich überlagern, aber nicht in ihrer Funktion eingeschränkt sein, z. B. durch Mauervorsprünge, Rohre, Heizkörper oder Handläufe. Die nachfolgend aufgezeigten Maßangaben stellen Mindestanforderungen dar.

150 cm breit und 150 cm tief als Wendemöglichkeit in jedem Raum (Ausnahme kleine ausschließlich vor- und rückwärtsfahrend nutzbare Räume) sowie als Duschplatz, vor dem Klosettbecken, vor dem Waschtisch und vor dem Mülleinwurf,

150 cm tief vor der Längsseite des Bettes, der Badewanne, vor Schränken und Kücheneinrichtungen, vor dem Rollstuhlstellplatz und vor der Längsseite des Kraftfahrzeugs,

150 cm breit neben Treppenauf- und abgängen und zwischen Wänden außerhalb der Wohnung,

120 cm breit vor Möbeln, vor der Betteinstiegsseite des Nichtrollstuhlbenutzers, vor der Längsseite des Bettes (das bei Bedarf von drei Seiten zugänglich sein muss), zwischen Wänden innerhalb der Wohnung, in Küchen, auf Wegen innerhalb der Wohnanlage, neben Bedienungsvorrichtungen und Radabweisern einer Rampe,

90 cm tief vor Möbeln,

Angaben zu Bewegungsflächen neben WC-Becken und Türen erfolgen im weiteren gesondert.

Alle **Türen** müssen eine lichte Breite von 90 cm und eine lichte Höhe von 210 cm haben. Sanitärraumtüren dürfen nicht in den Raum schlagen (Vergrößerung des Bewegungsraumes, bessere Hilfeleistung u. a. bei eventuellem Unwohlsein und Stürzen möglich).

Stufenlosigkeit sollte für die Erreichbarkeit aller Wohnungen einer Wohnanlage gelten. Keine unteren Türanschläge und -schwellen, soweit technisch unvermeidbar, höchstens 2 cm. Ein schwellenloser Übergang kann durch Schiebetüren geschaffen werden (günstig auch bei Balkonen oder anderen Freisitzen).

**Treppen** sind mit Handläufen am Treppenaufgang nicht unterbrochen, Markierung am Anfang und Ende um eine Auftrittsbreite über das Treppende reichend zu versehen. Eine ausreichende Beleuchtung ist zu gewährleisten und Stufenunterschiede und Wendungen auszuschließen.

Aufzugspflicht besteht für nicht EG-Wohnungen.

**Küchen** sollen eine uneingeschränkte Unterfahrbarkeit von Herd, Arbeitsplatte und Spüle gewähren. Arbeitshöhen sind entsprechend der Behinderung montierbar. Arbeitsflächenhöhe: 82 cm, Bewegungsfläche zwischen Geräten und Möbeln mind. 120 cm breit. Herstellerfirmen von Küchenmöbeln und Geräten sind auf die verschiedenen Anforderungen an Sicherheit und Bedienkomfort eingestellt.

**Sanitärräume** müssen Bewegungsflächen zur Benutzung eines rollstuhlbefahrbaren Duschplatzes, eines flach und unterfahrbaren Waschtisches (in Höhe nach individuellem Bedarf montierbar) sowie des WC-Beckens (Sitzhöhe 48 cm, einschließlich Sitz) garantieren. Das nachträgliche Aufstellen einer mit Lift unterfahrbaren Badewanne muß möglich sein.

150 cm Breite und 150 cm Tiefe sind vor **Sanitäreinrichtungen** (WC-Becken, Waschtisch, Duschplatz) sowie seitliche Wandabstände des WC-Beckens von 30 cm auf der einen und 95 cm auf der anderen Seite bei einer Tiefe von 70 cm gefordert, der seitliche Wandabstand des Waschtisches muß auf einer Seite min. 20 cm betragen.

Wohnungen für mehr als drei Personen müssen zusätzlich über einen Sanitärraum mit WC und Waschbecken verfügen.

**Zusätzliche Wohnfläche** für Rollstuhlbenutzer kann bei Bedarf vorgesehen werden. Im Regelfall erhöht sich der angemessene Wohnbedarf hierdurch um 15 qm.

Zusätzlicher Raum von mind. 12 qm mit einer Mindestbreite von 270 cm ist vorzuhalten

Abstellraum mit Mindestgröße von 6 qm, davon 1 qm in der Wohnung, ist bereitzustellen.

**Pkw-Stellplätze** 1 wettergeschützter Stellplatz oder eine Garage pro Wohnung sowie ein zusätzlicher Rollstuhlabbstellplatz (190 cm breit und 150 cm tief, plus Bewegungsfläche) zum Umsteigen vom Straßenrollstuhl in den Wohnungsrollstuhl, ggf. auch ein Batterieadeplatz, sind vorzuhalten.

**Wände und Decken** sind tragfähig zur Befestigung von Einrichtungs-, Halte-, Stütz- und Hebevorrichtungen (insbesondere in Küchen und Sanitärräumen) zu installieren. Es wird empfohlen, **Brüstungen** von mind. einem Aufenthaltsraum und von **Freisitzen** ab 60 cm durchsichtig zu gestalten.

**Fenster** sollten im EG-Bereich einbruchhemmend ausgeführt werden.

**Technische Ausführungen:**

Rollstuhlgeeignete Bodenbeläge, Beläge im Freien und auf Hauptwegen leicht, erschütterungsarm und gefahrlos befahrbar,

Anordnung der Bedienungsvorrichtungen im Greifbereich des Rollstuhlbenutzers,

Sanitärarmaturen als Einhebelmischbatterien, mit Temperaturbegrenzern und schwenkbarem Auslauf,

Hauseingangstüren, Brandschutztüren zur Tiefgarage, Garagentore, Fahrtschachttüren müssen kraftbetätigt und manuell zu öffnen und zu schließen sein.

**DIN 18025-2 Barrierefreie Wohnungen. Planungsgrundlagen.**

---

Diese Planungsgrundlagen eignen sich generell für alle Wohnungen. Insbesondere werden die Bedürfnisse Blinder, Sehbehinderter, Hörgeschädigter und Gehbehinderter berücksichtigt. Für Rollstuhlfahrer sind sie bedingt geeignet, d. h. die Bewegungsflächen in den Wohnungen sind für Menschen mit relativ guter Oberkörperbeweglichkeit in Wohnrollstühlen (keine Elektrorollstühle) ausgelegt. Die Zugänglichkeit soll aber auch mit größeren Rollstühlen gegeben sein, deshalb ist eine lichte Türbreite von 90 cm für Zu- und Eingänge vorgesehen. Das Grundmaß für die Bewegungsfläche beträgt 120 cm x 120 cm.

**Bewegungsflächen** vor Fahrtschachttüren, auf Freisitzen und am Rampenanfang und -ende betragen 150 cm x 150 cm.

150 cm breit neben Treppenauf- und abgängen und zwischen Wänden außerhalb der Wohnung,

120 cm x 120 cm tief vor Einrichtungen im Sanitärraum,

120 cm breit vor der Längsseite des Bettes, zwischen Wänden innerhalb der Wohnung, in Küchen, auf Wegen innerhalb der Wohnanlage und

90 cm tief vor Möbeln sind nötig.

**Türen** müssen innerhalb der Wohnung eine lichte Breite von 80 cm, Hauseingangs- und Wohnungseingangs- und Fahrtschachttüren eine lichte Breite von 90 cm haben, die lichte Höhe soll min. 210 cm betragen. In den Sanitärraum dürfen keine Türen schlagen.

**Stufenlosigkeit** die Zugänglichkeit des Hauses/Hauseinganges und einer Wohnebene muss stufenlos möglich sein, gegebenenfalls über eine Rampe oder über einen Aufzug. Die Möglichkeit zum nachträglichen Ein- oder Anbau eines Aufzuges oder einer Rampe muss gegeben sein.

**Rampen** sind 120 cm breit, ohne Quergefälle, mit max. Steigung von 6%, nach 6 m Rampenlänge mit einem 150 cm langen Zwischenpodest, Handläufen und Radabweisern auszubilden.

Türschwellen und -anschlätze sind zu vermeiden, wenn technisch unvermeidbar, dann höchstens 2 cm hoch.

**Treppen** sind mit Handläufen, die am Treppenauge nicht unterbrochen sein dürfen und am Anfang und Ende eine Markierung aufweisen müssen zu sichern. Es wird empfohlen, daß sie um eine Auftrittsbreite über das Treppenende reichen. In Mehrfamilienhäusern sind taktile Geschoß- und Wegebezeichnungen, ausreichende Belichtung und Beleuchtung von Treppenabsatz zu beachten und Stufenunterscheidungen und Wendungen der Treppenläufe zu vermeiden.

**Aufzug** der Fahrkorb muß eine lichte Breite von 110 cm und eine lichte Tiefe von 140 cm sowie eine lichte Türbreite von 90 cm haben.

Besondere Maße für Haltestangen, das Bedientableau, taktile Bedieneinrichtungen innen und außen, bei Bedarf mit akustischen Signalen, sind zu beachten. Es wird ein Spiegel gegenüber der Fahrkorbtür und ein Klappsitz empfohlen

Ein nachträglicher Ein- oder Anbau eines Aufzugs oder einer Rampe sollte möglich sein.

Bei der **Küchenplanung** ist zu beachten, dass entsprechend der Behinderung die Arbeitshöhen von Herd, Arbeitsplatte und Spüle variabel sind. Es wird empfohlen, Herd, Arbeitsplatte und Spüle nebeneinander und die Spüle unterfahrbar zu installieren.

**Sanitärraum** mit stufenlos begehbarem Duschplatz, Beinfreiheit unter dem Waschtisch mit Unterputz- oder Flachputzsyphon und WC-Becken mit 48 cm Sitzhöhe (Anpassung bei Bedarf möglich) gehören zum Standard.

Es wird empfohlen, eine Möglichkeit für den Badewanneneinbau mit unterfahrbarem Lifter im Duschbereich, vorzusehen.

**Zusätzlicher Raum** mit einer Mindestgröße von 12 qm, einer Mindestbreite von 270 cm und ein Abstellraum von 6 qm, davon 1 qm in der Wohnung ist zur Verfügung zu stellen. Ferner wird ein Freisitz von mind. 4,5 qm (Terrasse, Loggia oder Balkon) empfohlen.

**Pkw-Stellplätze** sind in Wohnanlagen für einen Teil der Stellplätze mit einer 150 cm tiefen Bewegungsfläche entlang der Pkw-Längsseite vorzusehen.

**Fenster** sind ohne Schwingflügel einzubauen. Es wird empfohlen, im EG-Bereich einbruchhemmende Ausführungen von Fenstern und Fenstertüren vorzusehen.

Technische Ausführungen **Bodenbeläge**: rutschhemmend, fest verlegt, nicht elektrostatisch aufladend, Material- und Farbkontrastwechsel als Orientierungshilfe; Raumtemperatur nach DIN 4701 Teil 2, Beheizung nach individuellem Bedarf ganzjährig; gleichmäßige Raumausleuchtung; in jeder Wohnung Wechselsprechanlage mit Türöffner installieren; Namensschilder taktile erfassbar; **Bedienungsvorrichtungen** in 85 cm Höhe, nicht versenkt oder scharfkantig, gut greifbar, seitlicher Wandabstand mind. 50 cm.

# Anlage 9: Wirtschaftlichkeitsberechnung der Scheffelstraße 6, 12 und 14

eigene Tabellen in Anlehnung an die Wirtschaftlichkeitstabelle der GGG

<b>Objekt: Scheffelstraße 6</b>		
Anzahl Wohnungen / m <sup>2</sup> Wohnfläche	37	1.657,46
Anzahl Gewerbe / m <sup>2</sup> Gewerbefläche	1	99,96
<b>Summe Wohnungen und Gewerbe / Gesamtfläche</b>	<b>38</b>	<b>1.757,42</b>
Wirtschaftlichkeitsbewertung		
Baukosten für Gesamtfläche pro m <sup>2</sup>		55 €
Finanzierung:		
Eigenmittel		96.000 €
Aufwendungen		
kalk. Zinsen + Tilgung für Eigenmittel	7,00 %	6.720 €
Zinsen Marktdarlehen	7,92 €/m <sup>2</sup>	13.919 €
Tilgung Marktdarlehen	5,28 €/m <sup>2</sup>	9.279 €
Zinsen und Tilgung Altschulden	5,16 €/m <sup>2</sup>	9.068 €
Lfd. Aufwand		
Verwaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	3,12 €/m <sup>2</sup>	5.483 €
Instandhaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	7,30 €/m <sup>2</sup>	12.829 €
Mietausfallwagnis (MAW)	5,00 %	4.715 €
Betriebskostenausfall (1,50 €/m <sup>2</sup> Ges.fl. bei 5% MAW)	5,00 %	1.582 €
<b>Summe Jahresaufwand</b>		<b>63.595 €</b>
Erträge		
Miete Wohnungen (Annahme)	4,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	89.503 €
Miete Gewerbe (Annahme)	4,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	4.798 €
<b>Summe Jahreserträge</b>		<b>94.301 €</b>
<b>ERGEBNIS</b>		<b>30.706 €</b>



<b>Objekt: Scheffelstraße 12</b>		
Anzahl Wohnungen / m <sup>2</sup> Wohnfläche	31	1.679,30
Anzahl Gewerbe / m <sup>2</sup> Gewerbefläche	2	163,78
<b>Summe Wohnungen und Gewerbe / Gesamtfläche</b>	<b>33</b>	<b>1.843,08</b>
Wirtschaftlichkeitsbewertung		
Baukosten für Gesamtfläche pro m <sup>2</sup>		167 €
Finanzierung:		
Eigenmittel		308.000 €
Aufwendungen		
kalk. Zinsen + Tilgung für Eigenmittel	7,00 %	21.560 €
Zinsen Marktdarlehen	7,68 €/m <sup>2</sup>	14.155 €
Tilgung Marktdarlehen	5,04 €/m <sup>2</sup>	9.289 €
Zinsen und Tilgung Altschulden	5,16 €/m <sup>2</sup>	9.510 €
Lfd. Aufwand		
Verwaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	3,00 €/m <sup>2</sup>	5.529 €
Instandhaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	7,30 €/m <sup>2</sup>	13.454 €
Mietausfallwagnis (MAW)	5,00 %	4.927 €
Betriebskostenausfall (1,50 €/m <sup>2</sup> Ges.fl. bei 5% MAW)	5,00 %	1.659 €
<b>Summe Jahresaufwand</b>		<b>80.084 €</b>
Erträge		
Miete Wohnungen (Annahme)	4,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	90.682 €
Miete Gewerbe (Annahme)	4,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	7.861 €
<b>Summe Jahreserträge</b>		<b>98.544 €</b>
<b>ERGEBNIS</b>		<b>18.460 €</b>

<b>Objekt: Scheffelstraße 14</b>		
Anzahl Wohnungen / m <sup>2</sup> Wohnfläche	46	1.684,13
Anzahl Gewerbe / m <sup>2</sup> Gewerbefläche	1	178,09
<b>Summe Wohnungen und Gewerbe / Gesamtfläche</b>	<b>47</b>	<b>1.862,22</b>
Wirtschaftlichkeitsbewertung		
Baukosten für Gesamtfläche pro m <sup>2</sup>		17 €
Finanzierung:		
Eigenmittel		32.000 €
Aufwendungen		
kalk. Zinsen + Tilgung für Eigenmittel	7,00 %	2.240 €
Zinsen Marktdarlehen	7,56 €/m <sup>2</sup>	14.078 €
Tilgung Marktdarlehen	5,04 €/m <sup>2</sup>	9.386 €
Zinsen und Tilgung Altschulden	5,16 €/m <sup>2</sup>	9.609 €
Lfd. Aufwand		
Verwaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	3,00 €/m <sup>2</sup>	5.587 €
Instandhaltungskosten für Wohnungen und Gewerbe	7,30 €/m <sup>2</sup>	13.594 €
Mietausfallwagnis (MAW)	5, 00 %	4.975 €
Betriebskostenausfall (1,50 €/m <sup>2</sup> Ges.fl. bei 5% MAW)	5,00 %	1.676 €
<b>Summe Jahresaufwand</b>		<b>61.144 €</b>
Erträge		
Miete Wohnungen (Annahme)	4,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	90.943 €
Miete Gewerbe (Annahme)	4,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	8.548 €
<b>Summe Jahreserträge</b>		<b>99.491 €</b>
<b>ERGEBNIS</b>		<b>38.347 €</b>

## **Quellenverzeichnis**

### **Bücher:**

**Brauer, Kerry-U.** [Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 2006]: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5., vollständig überarbeitete Auflage, Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler, 2006

**Gondring, Hanspeter** [Immobilienwirtschaft, 2009]: Immobilienwirtschaft Handbuch für Studium und Praxis, 2., vollständig überarbeitete Auflage, München: Verlag Franz Vahlen, 2009

**Schulte, Karl-Werner** [Immobilienökonomie, 2005]: Immobilienökonomie Band I Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2005

### **Forschungsberichte:**

**Analyse & Konzepte:** Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010, Hamburg, 2010

**Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung:** Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, Berlin, 2008

**Handwerkskammer Berlin und Düsseldorf:** Komfortwohnen für Jung und Alt, Berlin, 2006

**CHEMPIRICA Markt-, Meinungs- und Sozialforschung:** Stadtteil-Atlas Chemnitz 2008/2009, Chemnitz, 2008

**SAB Sächsische AufbauBank:** Wohnungsbaumonitoring 2008 – Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt, Dresden, 2008

**Stadt Chemnitz:** Mietspiegel der Stadt Chemnitz 2010, Chemnitz, 2009

**Stadt Chemnitz:** Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Chemnitz, 2008

**Stadt Chemnitz:** Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020

Beschlussvorlage, Chemnitz, 2009

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder:** Demografischer Wandel in

Deutschland – Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und  
in den Ländern, Wiesbaden, 2007

### **Internetquellen:**

O. V. [Objektanalyse, 2010]: Objektanalyse, in <http://www.handelswissen.de/data/Themen/Marktpositionierung/Standort/Standortanalysen/Objektanalyse.php>,  
07.06.2010

O. V. [TU Chemnitz, 2010]: TU Chemnitz Lagepläne, in <http://www.tu-chemnitz.de/tu/lageplan/anreise.html>, 30.08.2010

O. V. [TU Chemnitz, 2010]: TU Chemnitz Fakten und Zahlen, in <http://www.tu-chemnitz.de/tu/fakten.php>, 30.08.2010

O. V. [Die Stadt Chemnitz, 2010]: Die Stadt Chemnitz Stadtportrait, in [http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadt\\_chemnitz/stadtportrait/zahlen\\_und\\_fakten/zahlenfakten\\_index.asp](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadt_chemnitz/stadtportrait/zahlen_und_fakten/zahlenfakten_index.asp), 28.06.2010

O. V. [WCH, 2009]: Unsere Genossenschaft, Wohngebiet Helbersdorf, in <http://www.wch-eg.de/index.php?id=15>, 15.07.2010

O. V. [WCH, 2009]: Vermietung & Eigentum, Park- und Stellflächen, in <http://www.wch-eg.de/index.php?id=13>, 15.07.2010

O. V. [Infrastruktur, 2010]: Infrastruktur von Helbersdorf, in <http://www.gelbeseiten.de/yp/quick.yp>, 03.08.2010

O. V. [Volkssolidarität Chemnitz, 2010]: Soziale Dienstleistungen der Volkssolidarität Chemnitz, in <http://www.vs-chemnitz.de/dienstleistungen>, 04.08.2010

O. V. [Arbeitsmarktstatistik, 2010]: Bestand an Arbeitslose und Arbeitslosenquote, in [http://www.arbeitsagentur.de/Dienststellen/RD-S/RD-S/Zahlen\\_Daten\\_Fakten/Publikationen/pdf/Heft-Zeitreihen.pdf](http://www.arbeitsagentur.de/Dienststellen/RD-S/RD-S/Zahlen_Daten_Fakten/Publikationen/pdf/Heft-Zeitreihen.pdf), 24.06.2010, 13.07.2010

O. V. [Barrierefreies Bauen, 2010]: Barrierefreies Bauen – Barrierefreie Wohnungen, in [http://www.heinze.de/hbo/typID\\_662/obID\\_2537069/module\\_1050/modulePageID\\_1/context\\_1/barrierefreie-wohnungen.html](http://www.heinze.de/hbo/typID_662/obID_2537069/module_1050/modulePageID_1/context_1/barrierefreie-wohnungen.html), 19.08.2010

O. V. [DIN 18025, 1992]: DIN 18025 – Barrierefreie Wohnungen, in <http://nullbarriere.de/din18025.htm>

### **Normen:**

**DIN 18025** Barrierefreie Wohnungen, Ausgabe 1992-12

### **Statistische Quellen:**

**Stadt Chemnitz:** Statistische Information Stadtteile 2009, Chemnitz, 2010

**Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen:** Kreisfreie Städte in Sachsen – Kreisfreie Stadt Chemnitz Sonderheft 2008, Kamenz, 2008

**Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen:** Statistisches Jahrbuch Sachsen 2009, 18. Jahrgang, Kamenz, 2009

### **Unternehmensinterne Daten:**

**GGG:** Bestandsliste der Wohnungen zum 31.08.2010  
Mieterakten der Scheffelstraße 4-14  
mündliche Auskünfte durch die zuständige Verwalterin und Technikerin  
Belegungspläne der Scheffelstraße 4-14

Objekt- und Stammdaten der Mieteinheit  
Beschilderungs- und Markierungsplan der Scheffelstraße 4-14  
Software GIS  
Wirtschaftlichkeitstabelle

**Vorlesungsskripte:**

**Prof. Dr. Wellner, Kristin** [Skript Vorlesung], Vorlesung Immobilienprojekt-  
entwicklung I zum Sommersemester 2009

**Zeitschriften:**

**Baldauf, Grit:** „Studie: Citynahe Stadtteile immer beliebter“ erschienen als Artikel in  
der Freien Presse Chemnitz am 07.06.2010

**Dziomba, Maike; Walther, Monika; Muncke, Günter u.a.:** Standort- und  
Marktanalyse – Fachbeiträge aus der Immobilien Zeitung 2007, Wiesbaden,  
2007

**Rottke, Nico; Wernecke, Martin:** Management im Immobilienzyklus – Folge 9:  
Immobilienanalyse, Erschienen als Serie in der Immobilien Zeitung von  
Juni 2001 bis Januar 2002, Wiesbaden, 2002

## **Selbstständigkeitserklärung**

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Chemnitz, 30.09.2010

.....  
Bearbeitungsort, Datum

J. Falkowski

.....  
Unterschrift